



INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-067
PROYECTO MODIFICATORIO AMPLIATORIO
“GUÁPULO-LOMA”

En atención al trámite Nro. STHV-2021-2031-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 17 de junio de 2021, mediante el cual el Arq. Handel Guayasamín en su calidad de propietario y profesional solicita la revisión del proyecto modificadorio ampliatorio denominado “GUÁPULO - LOMA”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. El proyecto modificadorio ampliatorio denominado “Guápulo-Loma”, se desarrolla en el lote con predio N° 530987 y clave catastral N° 10407 04 015, ubicado en la Calle Camino de Orellana, barrio Guápulo, parroquia Itchimbía, propiedad del GUAYASAMIN GRANDA JOSE ANTONIO Y OTROS, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

| | |
|---|--|
| AFECTACIÓN ZONA SUSCEPTIBLE DE RIESGO. | Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 210. |
| | Con Informe Técnico IT-ECR No. 187-AT-DMGR-2020 de fecha 29/12/2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, emite las siguientes conclusiones: “(...) en vista de que el informe ha sido solicitado para realizar un proceso de declaratoria de propiedad horizontal, se recomienda a la entidad requirente continuar con el proceso administrativo correspondiente”. |
| QUEBRADA RELLENA | El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente. |
| | Con Informe Técnico código DM-GEO-2020-257-A de fecha 30 de marzo de 2020, define el borde superior de quebrada para el predio N° 530987. |
| OBSERVACIÓN | Por ser área histórica se debe mantener las características tipológicas y morfológicas del sector. |
| OBSERVACIÓN | Para cualquier tipo de intervención, deberá adjuntar la autorización notariada del 100% de copropietarios |



- 1.3. El predio se encuentra dentro del área histórica de Guápulo de acuerdo con el Mapa N°12, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV.
- 1.4. El predio cuenta con las siguientes zonificaciones: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m y A8 (A603-35) con los siguientes retiros: frontal 5m, lateral 3m, 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. Con Oficio N°1882 de fecha 16 de julio de 2007, el Concejo Metropolitano de Quito, pone en conocimiento de la Administración Zonal "Manuela Saénz", la aprobación del proyecto denominado "Guápulo-Loma".
- 1.6. Con Número de Registro 07-530987-2 de fecha 15 de agosto de 2007, el MDMQ, emite el Acta de aprobación de planos arquitectónicos en el predio N° 530987. Con área útil PB: 442.97 m², área útil total: 1239.67 m², área no computable 393.68 m², construcción total: 1633.35 m².
- 1.7. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1359-O de fecha 09 de abril de 2021, esta Secretaría emite observaciones respecto a ingenierías del proyecto modificatorio ampliatorio "Guápulo-Loma" para su cumplimiento.
- 1.8. Con Informe Código Nro. 0008852 de fecha 31 de marzo de 2021, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito emite informe Favorable para Medios de Egreso.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Art. III.6.158.-Intervenciones sujetas a procedimientos administrativo ordinario.
- Libro IV. Artículo IV.4.55.- Intervenciones de obra nueva.
- Anexo: Mapa N°12.- Guápulo.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.
- 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.

2. PROPUESTA APROBADA (2007):

2.1. Emplazamiento

El lote de terreno de forma irregular se encuentra emplazado en la calle Camino de Orellana, parroquia Itchimbia, barrio Guápulo, tal y como se indica en el gráfico a continuación.

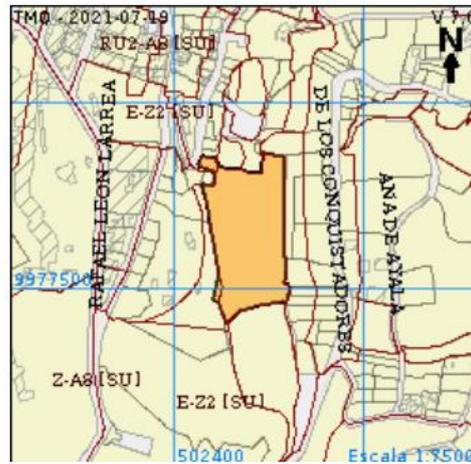


Imagen 1. Ubicación
Fuente: Memoria arquitectónica, 2021.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es lineal adaptada a la topografía del lugar.

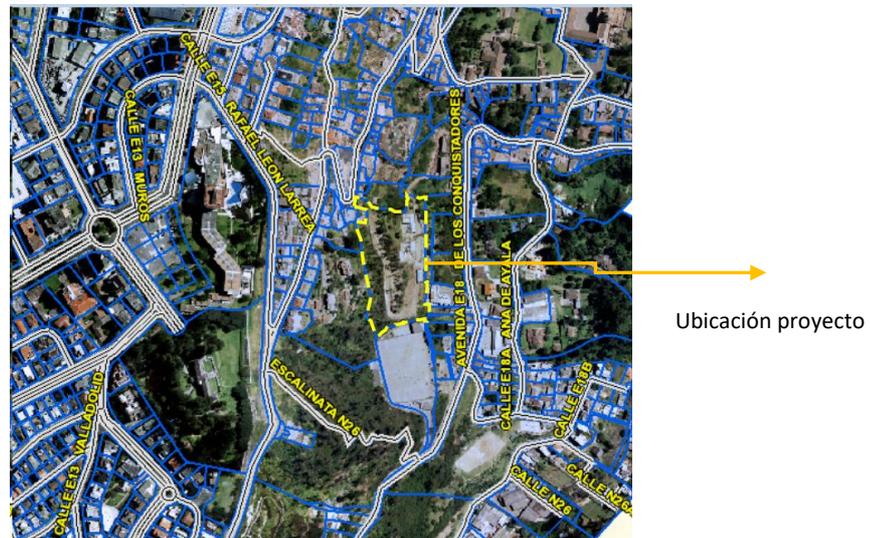


Imagen 2. Forma de manzana.
Fuente: SIREQ, 2021.

2.2. El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano heterogéneo, presentan pequeñas diferencias respecto a la altura de edificaciones.



Imagen 3. Perspectiva Fachada Urbana desde el interior de inmueble.
Fuente: Memoria Histórica, 2021.



Imagen 4. Perspectiva Fachada Urbana sobre la calle Camino de Orellana.
Fuente: Google Maps, 2021.

Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°530987, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar los retiros depende de la zonificación asignada.
- El predio cuenta con un frente hacia la calle Camino de Orellana. Respeto los retiros propuestos.

Composición Formal:

- El proyecto de desarrolla en 6 volúmenes en su composición independiente, presenta una distribución formal agrupando 5 volúmenes que presentan características de cercanía entre sí, así como proporción y escala.
- En cuanto a la quinta fachada la forma de la cubierta para todos los volúmenes es plana.

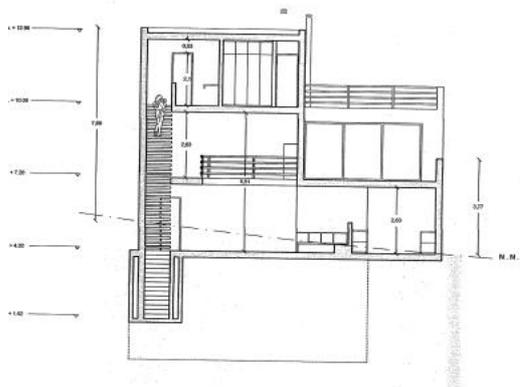


FACHADA DE CONJUNTO ESTE
Esc. 1:100

Imagen 5. Fachada de conjunto Este.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2007.

Composición Funcional:

- El proyecto tiene un uso de vivienda, con un total de 6 unidades de vivienda.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal y vehicular son de manera diferenciada.



CORTE FACHADA A - A'
Esc. 1:100

Imagen 6. Composición Funcional, Corte A - A".
Fuente: Planos arquitectónicos, 2007.



Materialidad

La edificación actualmente presenta el siguiente sistema constructivo:

- Sistema aporcado de hormigón armado en ambas direcciones, losas nervadas mediante vigas metálicas, conectadas a una placa colaborante de 10 cm de espesor.
- Mampostería de bloque enlucido y pintado.

3. PROPUESTA MODIFICATORIA (2021) :

Las modificaciones que presenta el proyecto, son producto de un cambio en la funcionalidad y en la composición formal de las viviendas, aumentando el número de unidades de vivienda de 6 a 14 unidades. A continuación un cuadro explicativo respecto al cambio de áreas.

| | PROYECTO APROBADO 2007 | PROPUESTA MODIFICATORIA 2021 | DIFERENCIA | UNIDAD |
|---|------------------------|------------------------------|------------|-----------------|
| Área Terreno | 13358,00 | 12087,29 | 1270,71 | m ² |
| Área Útil Total | 1239,67 | 1716,39 | 476,72 | m ² |
| Área Bruta | 1633,35 | 2495,83 | 862,48 | m ² |
| Proyecto Modificatorio Ampliatorio "Guápulo -Loma". | | | | |
| | | | | |
| | | | | área en aumento |

Imagen 7. Cuadro comparativo de áreas.
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Los cambios funcionales se detallan a continuación:

1. Sustitución del acceso vehicular superior por un acceso vehicular en la parte inferior del proyecto –desde la Av. de Los Conquistadores- más un acceso peatonal en la parte superior desde el Camino de Orellana. Esto debido a la gran diferencia de nivel existente (14 mts.) entre la vía (Camino de Orellana) y las cotas de suelo firme en el terreno (en tan solo 20 mts. de longitud). La solución vial planteada en el proyecto original resultaba extremadamente onerosa y de gran afectación al paisaje, por lo que fue sustituida por el acceso vehicular inferior, mediante una “servidumbre de paso” otorgada por los co-propietarios del proyecto “Casas de Guápulo”, quienes también son co-propietarios del proyecto Guápulo Loma. (Se adjunta el documento de Concesión de paso).

2. Agrupamiento de viviendas de a dos (pareadas) e incorporación de un espacio verde entre ellas, para enriquecer el entorno de las viviendas y generar los accesos independientes a los diferentes departamentos de cada una de las unidades de vivienda.



Imagen 8. Distribución de casas pareadas.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

3. Modificación de la distribución interior de las 6 casas.- Diseñadas en el proyecto original como viviendas tipo A y B, que se modificaron para ajustarse a la topografía y las necesidades de sus usuarios.



Imagen 9. Comparación Casa Tipo A, propuesta original – propuesta modificatoria.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.



Imagen 10. Comparación Casa Tipo B, propuesta original – propuesta modificatoria.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

- Incorporación de estacionamientos exteriores (privados y de visitas).- Para abastecer la demanda de todas las viviendas. Se han incorporado 13 estacionamientos privados exteriores y 4 de visitas, además de los estacionamientos privados que ya eran parte de las unidades de vivienda: 3 en la Casa 1; 3 en la Casa 2; y, 2 en la Casa 6.



Imagen 11. Estacionamientos Exteriores.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

5. Creación de una Sala Comunal con baños para satisfacer las necesidades de reuniones de los habitantes del conjunto habitacional.



Imagen 12. Ubicación de Sala Comunal.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

3.1. El proyecto

Programa arquitectónico propuesto:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer la demanda de vivienda y está conformado según la siguiente disposición:
CASA 1 (C1): 3 estacionamientos, 2 bodegas, 3 terrazas, 2 jardines, 1 unidad de vivienda, 1 balcón.
CASA 2 (C2): 3 estacionamientos, 2 bodegas, 3 jardines, 3 terrazas, 1 unidad de vivienda.
CASA 3 (C3): 4 estacionamientos, 3 jardines, 3 unidades de vivienda, 3 terrazas, 1 bodega, 1 balcón.
CASA 4 (C4): 4 estacionamientos, 3 jardines, 3 unidades de vivienda, 3 terrazas, 1 balcón.
CASA 5 (C5): 3 estacionamientos, 3 unidades de vivienda, 3 jardines, 2 terrazas, 1 balcón.
CASA 6 (C6): 3 estacionamientos, 3 unidades de vivienda, 3 jardines, 1 terraza, 1 balcón.
- EQUIPAMIENTOS COMUNALES: vías interiores, áreas verdes, salón comunal, estacionamiento visitantes (4). Total número de parqueaderos: 25.
- El proyecto tiene (1) acceso peatonal que se encuentra ubicado hacia la calle Camino de Orellana.
- El acceso vehicular se da a través de una servidumbre de paso por el predio colindante protocolizado con escritura de fecha 24 de diciembre de 2015.



- El proyecto se realiza 3 grandes volúmenes constructivos un sistema constructivo aporticado de hormigón armado en ambas direcciones, losas nervadas mediante vigas metálicas, conectadas a una placa colaborante de 10 cm de espesor.
- El área bruta total de construcción es de 2495,83 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado.
- El COS TOTAL es de 14.20 %, el COS TOTAL permitido según el IRM es 210%.
- El COS PB propuesto es de 3.67 % y el COS PB permitido según el IRM es 70%.

4. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas 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 modificadorio ampliatorio denominado “Guápulo-Loma” que se desarrolla en el lote con predio N° 530987 y clave catastral N° 10407 04 015.

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | FIRMA |
|--------------|-------------|--------------|----------|-------|
| Elaboración: | F.Vásquez | U.A.H. | 20210721 | |
| Revisión: | C.Proaño | U.A.H. | 20210721 | |