

# EDIFICIO POLMIR PLAZA

MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA



TABLA DE CONTENIDOS

<b>DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....</b>	<b>1</b>
<b>TOPOGRAFÍA .....</b>	<b>1</b>
USO DE SUELO .....	1
ACCESIBILIDAD.....	2
ANÁLISIS DE LA NORMATIVA FRENTE A PLAN MASA .....	2
ORDENANZAS METROPOLITANAS Y NORMATIVAS .....	2
RETIROS .....	3
RETIROS .....	3
ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA.....	4
ZONIFICACIÓN EN SEGUNDA PLANTA .....	4
ZONIFICACIÓN EN TERCERA PLANTA.....	5
<b>PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>5</b>
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL -2.60.....	6
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL ±0.00.....	7
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +3.24.....	8
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +6.12.....	9
<b>ANÁLISIS DEL CONTEXTO INMEDIATO.....</b>	<b>10</b>
1. VIVIENDA COLINDANTE NORTE.....	10
FACHADAS.....	10
CUBIERTAS .....	11
2. LOTE MULTIFUNCIONAL.....	11
FACHADAS.....	11
CUBIERTAS .....	11
FACHADAS.....	11
CUBIERTAS .....	11
FACHADAS.....	12
CUBIERTAS .....	12
3. LA CASA DEL PARQUE.....	12
FACHADAS.....	12
CUBIERTAS .....	13
4. TIENDA DEL BARRIO Y RESTAURANTE.....	13
FACHADAS.....	13

CUBIERTAS .....	13
5. TIENDAS DEL BARRIO .....	13
FACHADAS.....	13
CUBIERTAS .....	14
6. TIENDAS DEL BARRIO .....	14
FACHADAS.....	14
CUBIERTAS .....	14
7. LOCALES COMERCIALES VARIOS .....	14
FACHADAS.....	14
CUBIERTAS .....	14
8. LOCALES COMERCIALES VARIOS .....	15
FACHADAS.....	15
CUBIERTAS .....	15
<b>CUBIERTAS Y CONTEXTO.....</b>	<b>15</b>
<b>INTEGRACIÓN DE LA FACHADA AL CONTEXTO .....</b>	<b>16</b>
<b>CONCLUSIÓN.....</b>	<b>29</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>30</b>

## DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El terreno se ubica entre las calles Alba Calderón de Gil Y Juan Montalvo, Parroquia de Cumbaya Cantón Quito, Provincia de Pichincha en un lote de 1131.13 metros cuadrados, identificado con número predial 115519 según consulta de IRM en la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos.



Gráfico 1: Determinación del área de estudio

## TOPOGRAFÍA



Gráfico 2: Topografía del área de estudio.

El lote se ubica en un lote con pendiente positiva hacia el oeste, presenta la cota más alta en su lindero oeste siendo esta 2601.0 y su cota más baja en su lindero este siendo esta la 2597.50. Por lo que la topografía es un elemento compositivo de gran importancia para el desarrollo de este proyecto.

## USO DE SUELO

Los usos de suelo de los lotes cercanos al emplazamiento son en su mayoría de uso mixto o múltiple, esto implica la posibilidad de implantación tanto de locales comerciales como de vivienda, al oeste se ubica un uso de suelo dedicado a residencial de tipo 2 donde la implementación de comercio es del 50% de COS total. La presencia de equipamiento es importante pues tiene relación directa con el proyecto por lo que se identifica al norte la escuela "Carmen Amelia Hidalgo", "Plaza central de Cumbaya" e "Iglesia de San Pedro de Cumbaya".





Gráfico 3: Uso de suelo en el área de estudio.

## ACCESIBILIDAD



Gráfico 4: Accesibilidad y servicios de transporte en el área de estudio.

El lugar de implantación es una parcela esquinera, esto es de mucha ventaja con respecto a la accesibilidad, se ve atravesada en sentido norte - sur por una vía de carácter local, lo que ayudará debido a su poca circulación a la ubicación de la entrada vehicular, y en sentido este - oeste se ubica de carácter local pero que además de ser de mayor ancho posee características adecuadas para la integración del espacio público. Además, cerca del proyecto pasan líneas alimentadoras de BRT en específico de la Eco vía de Quito, como se muestra en el gráfico 4 la línea T. Rio Coca -San Juan de Cumbaya pasa muy cerca del predio a trabajarse.

## ANÁLISIS DE LA NORMATIVA FRENTE A PLAN MASA

### ORDENANZAS METROPOLITANAS Y NORMATIVAS

Cabe destacar que el predio y la edificación existente hasta el 2019 no se encontraba catalogada o incluida en el registro del inventario de áreas y bienes patrimoniales, misma razón por la que se accedió y permitió el derrocamiento de la unidad edificada con el fin de la posterior planificación de un nuevo inmueble, dicho permiso se adjunta a los documentos enviados.

Sin embargo, el predio está ubicado en un área de interés patrimonial, se dedicará este espacio al análisis del capítulo IV de la Normativa Metropolitana No. 1 “REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR”, y conjuntamente a las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

## RETIROS

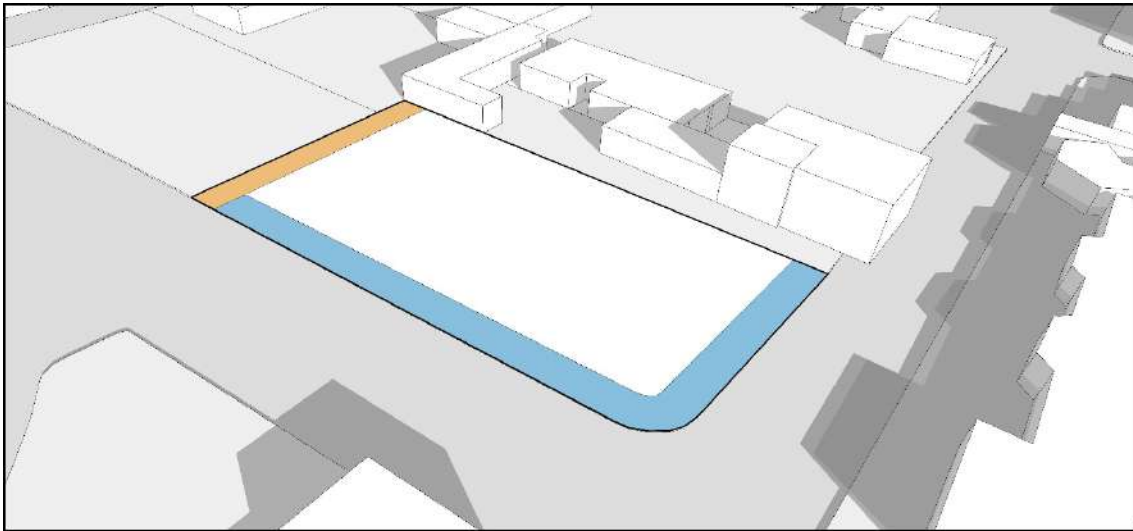


Gráfico 5: Retiros.

Según el IRM del predio, existen retiros que deben respetarse, el mismo estipula un retiro posterior de 3 metros, espacio que se observa en el gráfico 5 de color naranja concorde a la normativa, cabe destacar que el frente del lote se lo considera el lado este del predio ubicado en la calle Juan Montalvo. Se ha decidido incluir un retiro de 3 metros en el lateral izquierdo y frontal del lote debido a que la planta baja del edificio se dedicará al comercio, esto nos ayudará a crear un espacio público de transición, acorde al Artículo 41.- del Código Municipal para el Distrito Municipal de Quito que establece “En las áreas patrimoniales se respetaran las especificaciones contenidas ... en el PUOS” refiriéndonos al gráfico 3 el lote de intervención se ubica en un uso de suelo mixto.

## RETIROS

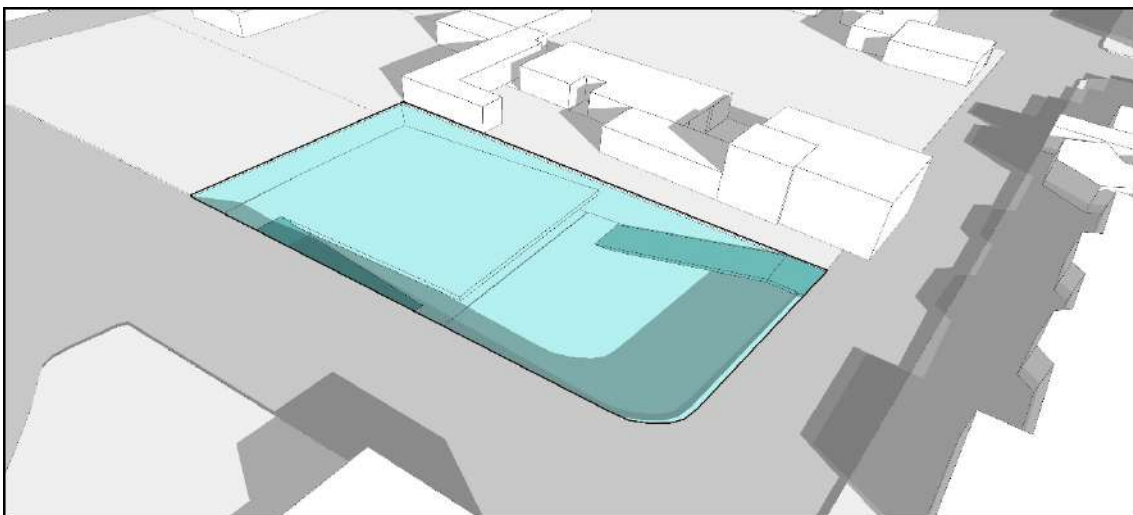


Gráfico 6: Estacionamientos.

Debido al uso mixto y en concordancia con el Código Municipal para el Distrito Municipal de Quito el cálculo de estacionamientos se ha realizado teniendo en cuenta el programa arquitectónico, se han establecido 52 estacionamientos en dos subsuelos, uno de ellos ocupa la totalidad del área edificable y el segundo se ubica en el área de pendiente positiva, con el fin de que la planta baja sea accesible desde el nivel de la acera, el gráfico

5 representa el área bruta que ocupara este elemento del programa, el número específico de estos su distribución y dimensiones se pueden referir al plano arquitectónico A2 y A3 del proyecto anexas y documento LMU 20.

### ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA

En planta baja se ubica un gran local comercial equipado según la normativa actual de arquitectura y urbanismo, en el que se entrara en detalle más adelante.

Este se conjuga con los parqueaderos del subsuelo 2 creando un ingreso peatonal en el centro del proyecto, mismo que servirá de espacio de distribución a los siguientes espacios del proyecto, la volumetría como se puede observar en el gráfico 7 corresponde a ejes viales y de lote, además sigue la morfología de la manzana con el fin de integrarse según el Artículo 54.- del Código Municipal para el Distrito Municipal de Quito , “la composición, volumétrica en general, ...deberán responder adecuadamente a la integración de la nueva edificación en el entorno”, se puede dirigir a la sección de análisis del entorno inmediato de la presente con el fin de identificar la volumetría existente en el entorno inmediato.

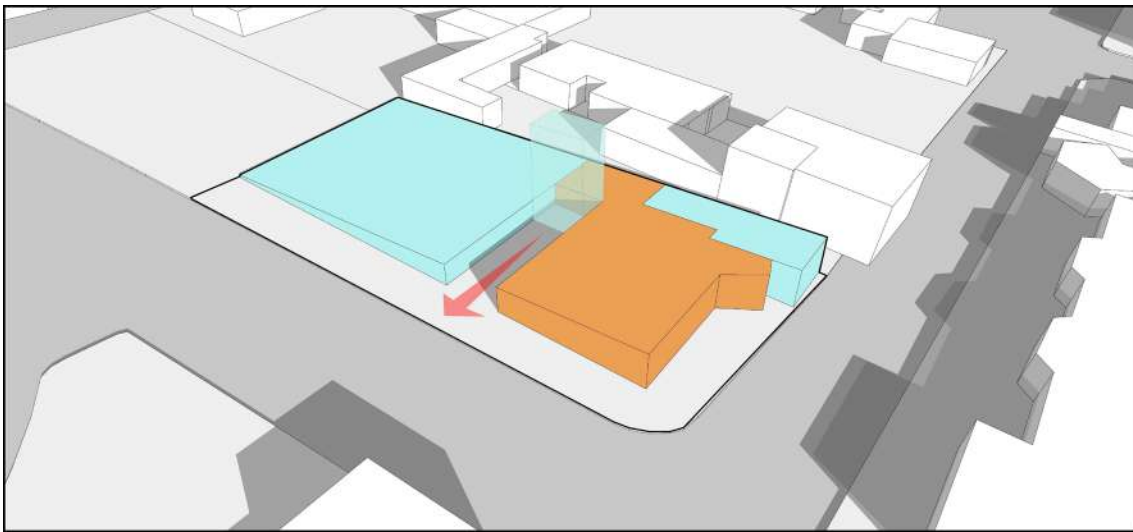


Gráfico 7: Zonificación en planta baja.

### ZONIFICACIÓN EN SEGUNDA PLANTA

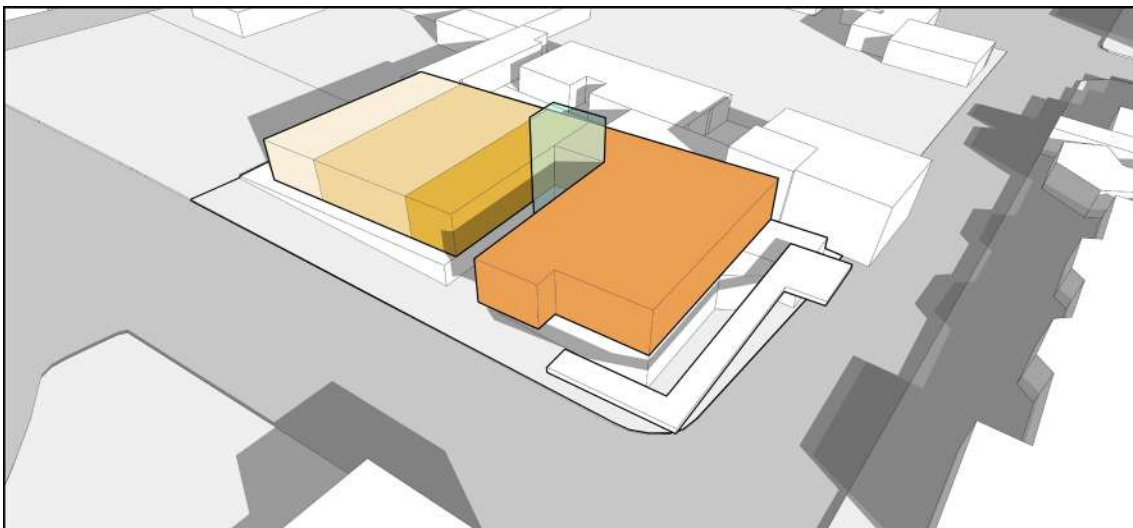


Gráfico 8: Zonificación en SEGUNDA PLANTA.

En segunda planta según la zonificación se han ubicado un local comercial de las mismas características del inferior, este cuenta con la adición de un balcón accesible con el fin de aprovechar las visuales al sur-este, este balcón cumple con la normativa puesto que es un lote que permite la construcción sobre línea de fábrica,

este se realiza sobre los 2.50 metros desde la acera y al estar ubicado frente a una vía de más de 12 metros, el objeto no se considera un voladizo como tal pues forma parte de la volumetría dentro del predio.

Sobre los parqueaderos del subsuelo 2 se ubican, 3 locales comerciales de 1 de 110.54 metros cuadrados, un local comercial de 184.74 metros cuadrados y un local comercial de 90.30 metros cuadrados, cada uno con acceso peatonal independiente en su frente e inclusive acceso lateral en el local ubicado al oeste.

Se repite el retiro posterior de 3 metros en toda la longitud del terreno en lindero posterior, sin hacer uso de servidumbre con el fin de cumplir lo estipulado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigente y generar espacios de iluminación y ventilación natural en todas las plantas.

### ZONIFICACIÓN EN TERCERA PLANTA

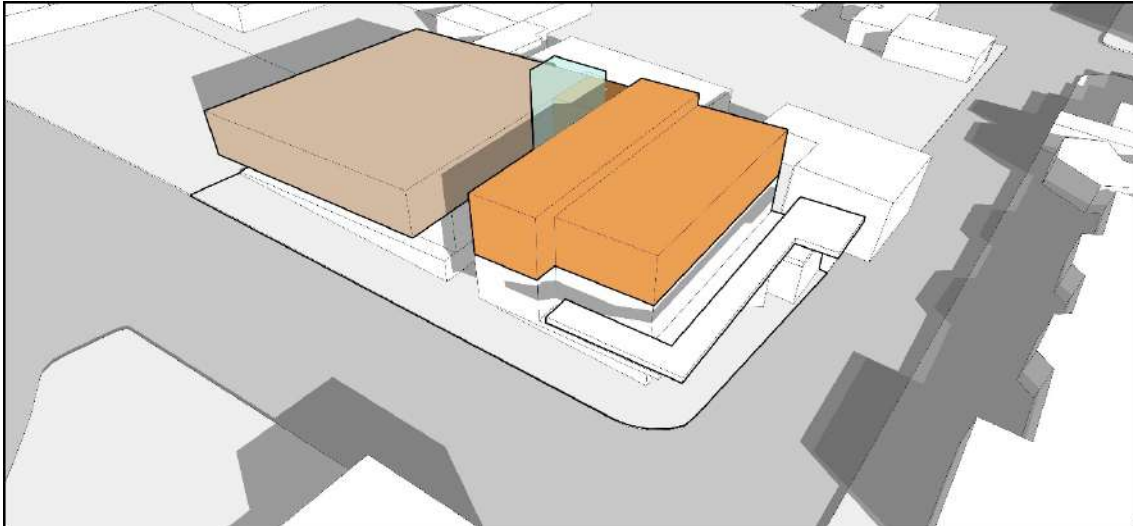


Gráfico 9: Zonificación en tercera planta.

En tercera planta se ha continuado con la volumetría inferior, con el fin de brindar cohesión al proyecto, se ha incrementado el balcón en unos cuantos metros. Sobre los locales comerciales más al oeste se ha dispuesto un local de gran tamaño que funciona como oficinas, este espacio por pedido del cliente es un espacio diáfano que solo se divide por paredes de Gypsum, estas pueden ser modificadas a través de la vida del proyecto en conformidad a las necesidades del cliente, se ha dispuesto de un voladizo respetando la norma con respecto a voladizos frente a vías mayores a 12 metros, sin embargo, una vez más este es parte del predio ya que no se estipulan retiros frontales en su IRM.

### PROYECTO ARQUITECTÓNICO

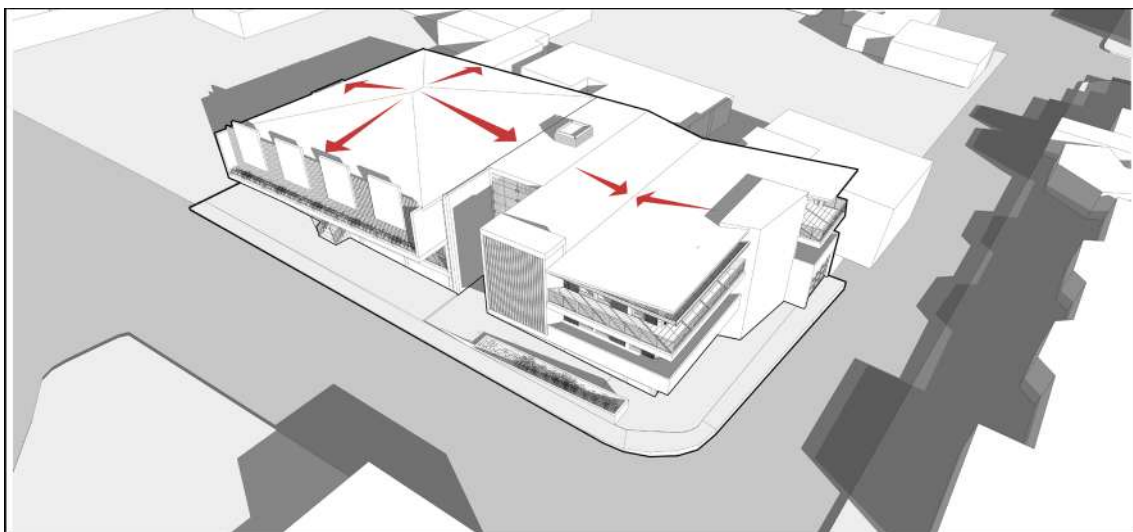


Gráfico 10: Inclinación de cubiertas



Artículo 54.-del Código Municipal para el Distrito Municipal de **Nuevas edificaciones**. - Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de una nueva edificación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio previo informe de la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, de que la propuesta presentada garantice su adecuada integración al entorno urbano. Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas, Centro Histórico de Quito y núcleos históricos parroquiales, debe cumplir con las siguientes normas:

- a. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto, para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.*

Razón por la cual el proyecto hace uso de cubiertas inclinadas respetando su contexto, tanto en el que se inscribe como el inmediato, más adelante se realiza un análisis de cubiertas, en la que se detalla más a profundidad como están compuestas y su porcentaje en la manzana, las cubiertas planas del proyecto no superan el 35% establecido en la norma y son de carácter funcional.

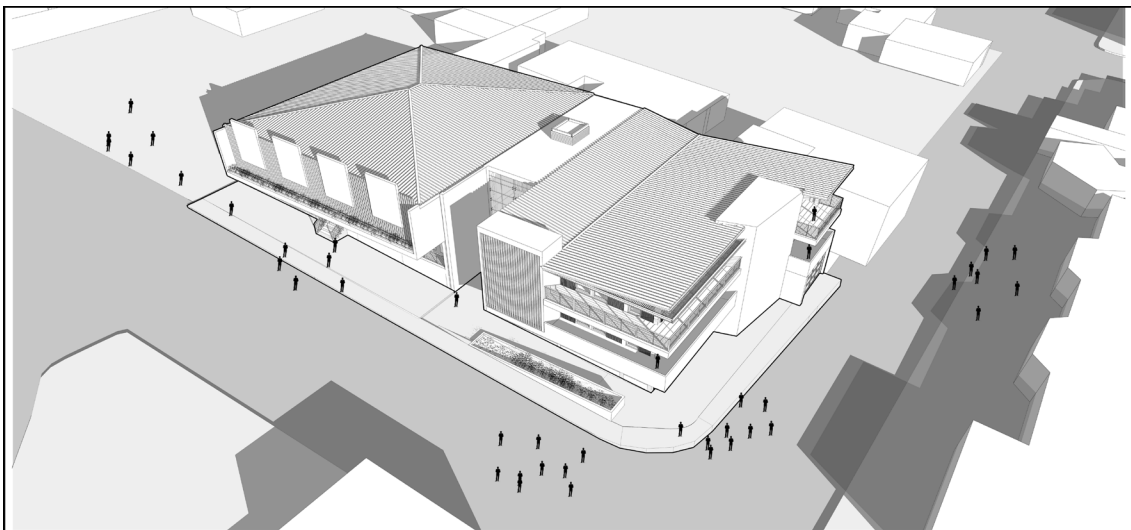


Gráfico 11: Proyecto Arquitectónico.

Se utiliza la materialidad del sector para el entechado, haciendo uso de teja criolla de barro, las pendientes se respetan teniendo en consideración que las pendientes en la cuadra que se circunscribe en el proyecto oscilan entre los 6 y 12 grados de inclinación.

Finalizado el plan masa se procede a la presentación de las plantas arquitectónicas haciendo una breve recapitulación de las normas expuestas en la Ordenanza de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

### **PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL -2.60**

En este nivel se ubican los parqueaderos, entre las normas que se han utilizado en el diseño de este espacio tenemos:

- En caso de que el predio tenga frente a dos o más vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera. A partir de la línea de fábrica hacia el interior del predio, se mantendrá el nivel de la acera en un espacio mínimo de 3 m.
- Todo espacio destinado para estacionamientos debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares.
- Ventilación mecánica: ... y a partir del cuarto nivel de subsuelo la ventilación deberá ser mecánica para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos rectos y en los tramos curvos deberá tener una pendiente máxima del 12 %, con tratamiento de piso antideslizante.

- Los carriles a implantarse deben dibujarse obligatoriamente en los planos arquitectónicos y sujetarse a las dimensiones y especificaciones técnicas de los cuadros de rampas y circulaciones correspondientes.

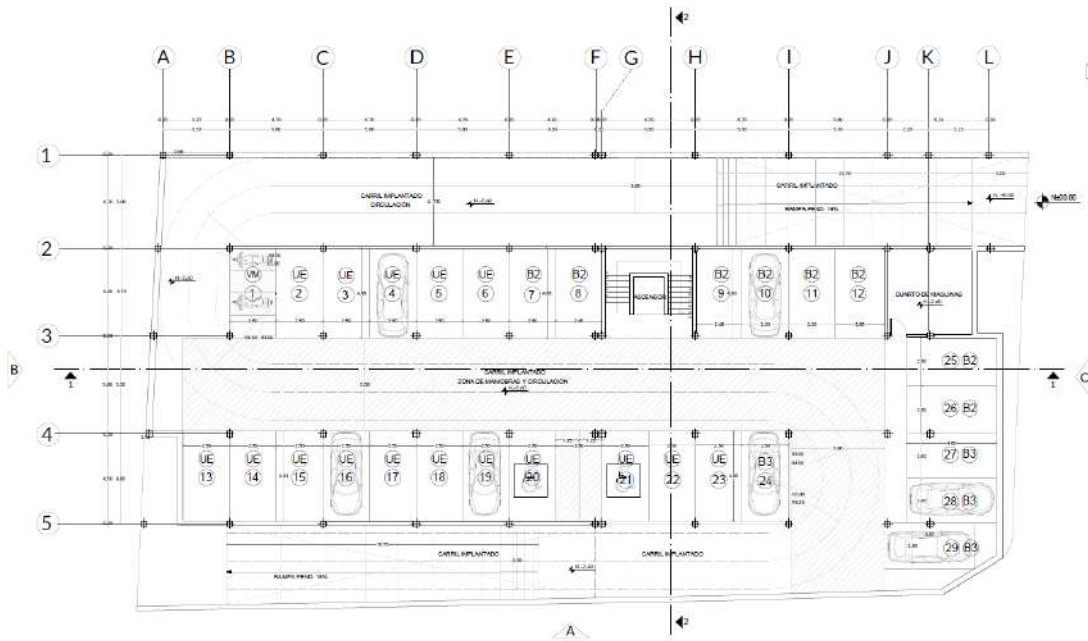


Gráfico 12: Planta arquitectónica nivel -2.60.

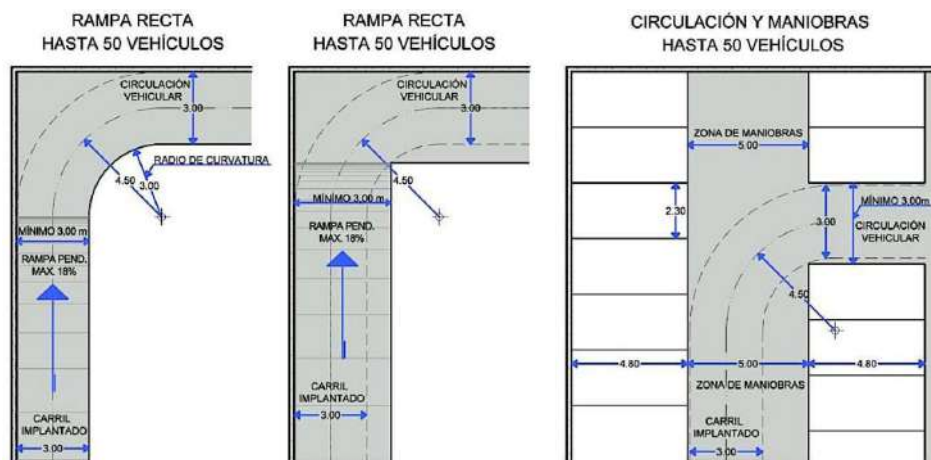


Gráfico 13: Diseño de rampas para edificios de uso mixto.

## PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL ±0.00

En este nivel se ubica el segundo subsuelo, por lo que se utilizaron los mismos parámetros de diseño, también se ubica el primer local comercial, para el que se ha tomado en cuenta.

- La ventilación de espacios comerciales como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrá efectuarse por vanos hacia las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital, por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% del área utilizable de planta del local.
- Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares en edificios comerciales, podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m., los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m<sup>2</sup>.
- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 100 m<sup>2</sup> y hasta 1.000 m<sup>2</sup> de área utilizable: media batería de uso y acceso público por cada 250 m<sup>2</sup> de área utilizable, distribuidos para hombres y mujeres.
  - o 1 inodoro por cada 500 m<sup>2</sup> de área utilizable o fracción mayor al 50%.
  - o 2 lavabos por cada cinco inodoros.
  - o 2 urinarios por cada cinco inodoros de hombres, al que se añadirá un urinario de niños por cada dos de adultos.
  - o Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
- Se incluirá una batería sanitaria adicional para personas con movilidad reducida, según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.
- Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones por procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Con respecto a accesibilidad:

- El acceso a las edificaciones para personas con movilidad reducida podrá solucionarse por medio de: rampas, ascensores o rieles mecánicas.

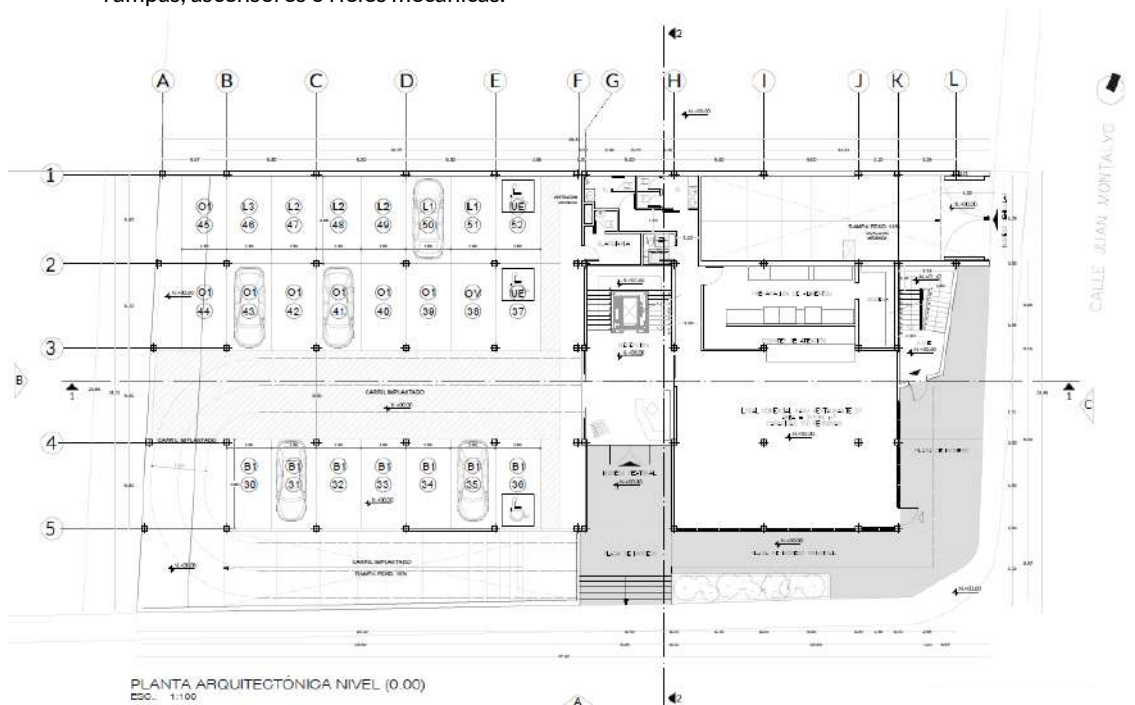


Gráfico 14: Planta arquitectónica nivel 0.00.

### PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +3.24

En este nivel se ubica un local comercial con las mismas características al del nivel inferior, por lo que se utilizaron los mismos parámetros de diseño, también se ubican locales comerciales de menor tamaño y se respeta el retiro establecido en el IRM considerado la Ordenanza Metropolitana No. 1, Parágrafo 4, Del Uso del Suelo, Artículo 104.-

Retiros. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

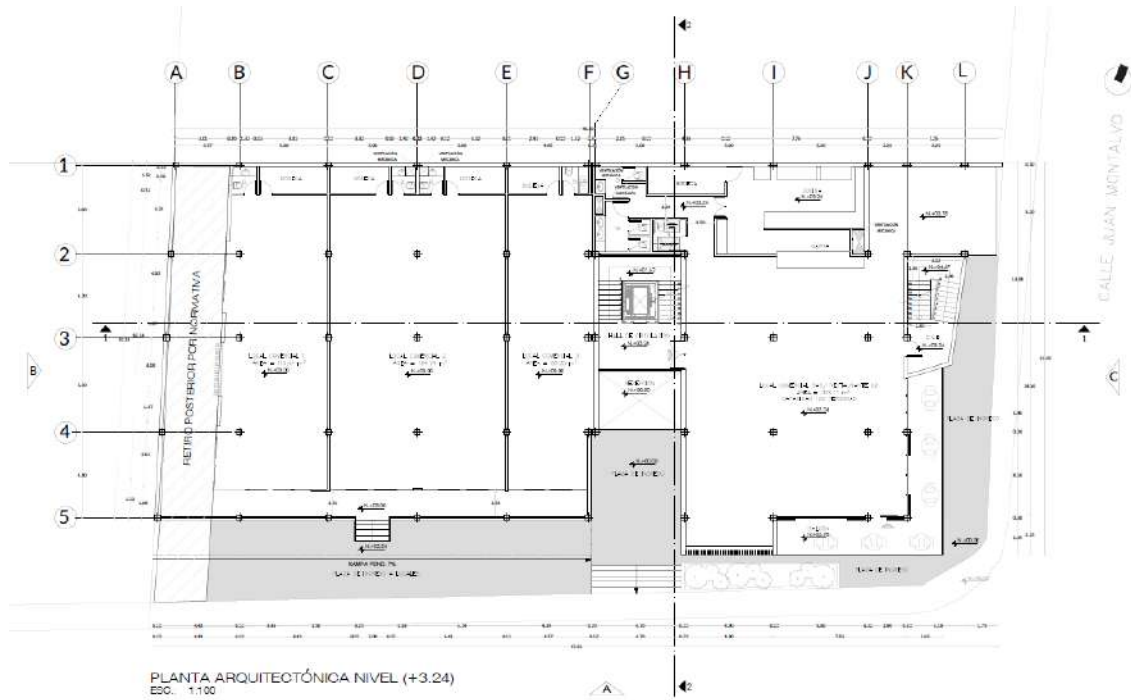


Gráfico 15: Planta arquitectónica nivel +3.24.

**PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +6.12.**

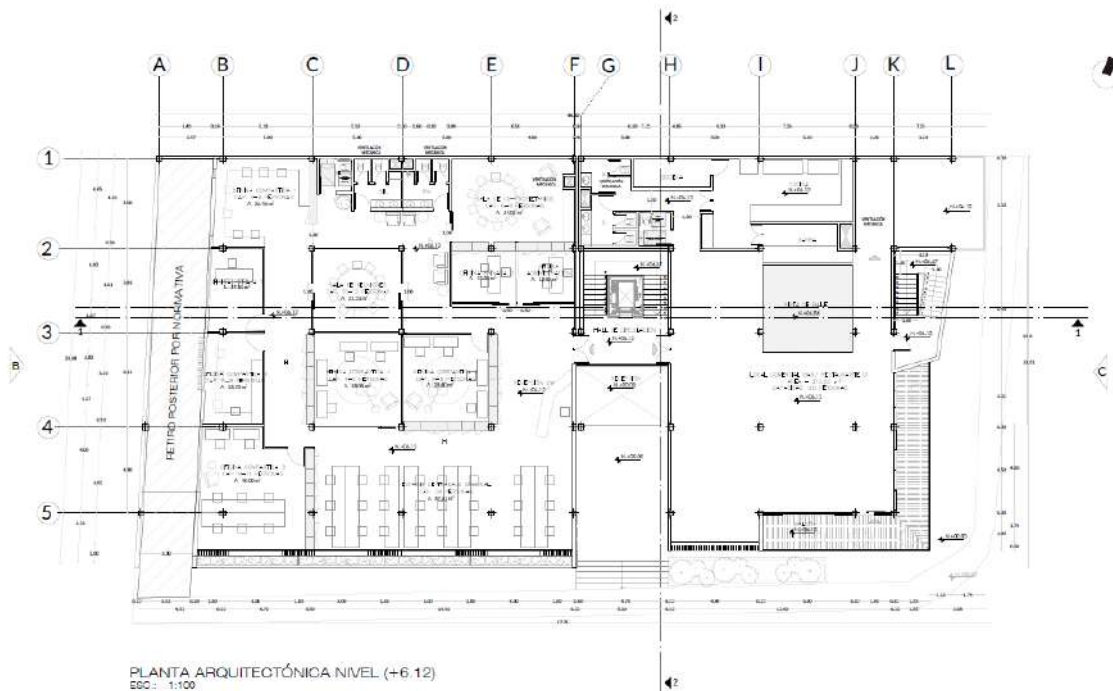


Gráfico 16: Planta arquitectónica nivel +6.12.

En este nivel se ubica un local comercial con las mismas características al del nivel inferior, por lo que se utilizaron los mismos parámetros de diseño, también se establece un gran espacio dedicado al coworking con posible cambio en el futuro, por lo que se debe reiterar que los espacios divisorios son tentativos y sujetos al cambio a medida que las necesidades del sueño cambien, para este espacio se ha considerado:

- Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias requeridas, sean éstas



inodoros, lavabos o urinarios, que se asignarán en una proporción de 50% para hombres y 50% para mujeres. En el caso de oficinas de menos de 200 m<sup>2</sup> instalará una media batería mixta con urinario.

- En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombres y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos, para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres, uno de los cuales deberá tener condiciones para personas con capacidad reducida según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.

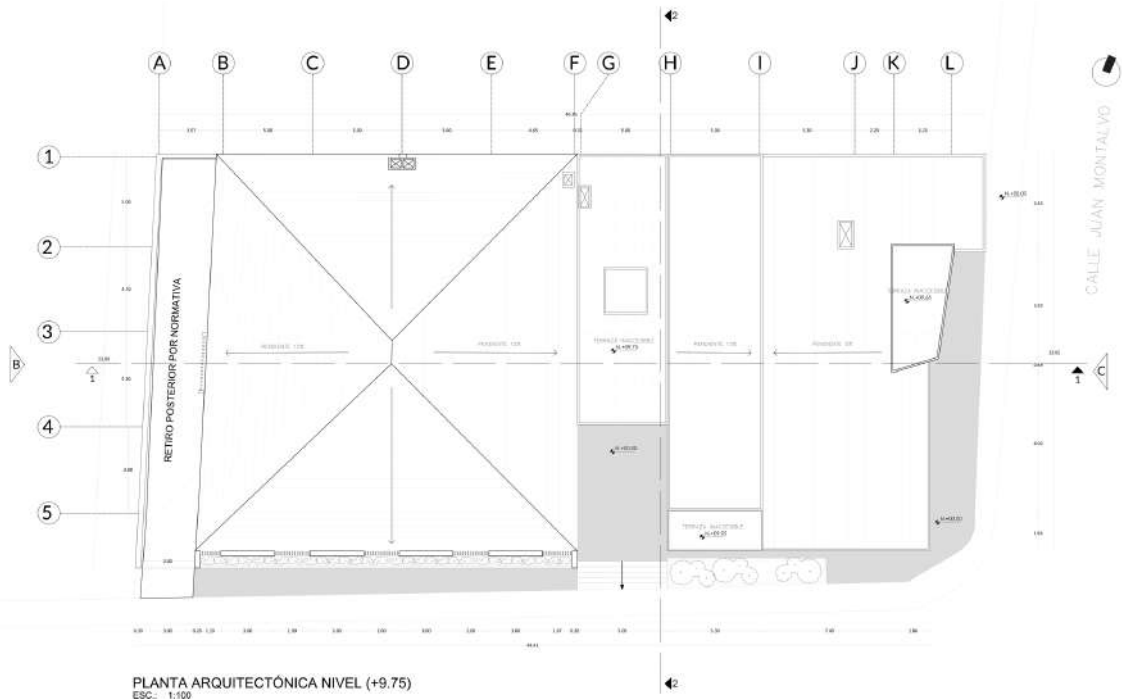


Gráfico 17: Planta de cubiertas

Como se analizó en el plan maza las cubiertas del proyecto responden al contexto teniendo como elemento predominante una cubierta de 4 aguas en el bloque A con entechado de teja, respetando la inclinación y tipología del sector, el bloque B hace uso de una cubierta a 2 aguas con el mismo entechado, las cubiertas planas se relegan a un porcentaje mínimo, en el bloque de conexión ya que aquí se ubica el elevador y es necesaria la implementación de una cubierta plana, y el bloque que genera verticalidad en la composición como elemento compositivo.

Finalizado el análisis de las plantas elaboradas frente a la normativa vigente, se mostrarán las 3 fachadas del proyecto en contexto debido a que este se ubica en suelo patrimonial, se realiza un análisis fotográfico, de inserción del proyecto terminado, fichas de análisis y evaluación del valor histórico patrimonial, y un análisis de la quinta fachada del contexto inmediato y mediato.

## ANÁLISIS DEL CONTEXTO INMEDIATO

### 1. VIVIENDA COLINDANTE NORTE

Vivienda de uso habitacional, de estilo ecléctico tradicional, se encuentra invadiendo la acera, cubiertas inclinadas con recubrimiento de teja, y cubiertas planas de hormigón.

## FACHADAS

Contempla fachadas de tipo ecléctico con una reminiscencia tradicional, sus ventanas son cuadradas con modulación cuadrada, esto se ha tomado como referente para la modulación de ventanas en segunda planta del proyecto a construirse, esto debido a ser el referente inmediato del edificio, con la finalidad de conseguir cohesión se ha seguido la línea de entrepiso, se tomaron medidas in situ al nivel de losa terminada, obteniendo un altura de entrepiso de 3.24, misma que se continúa en el proyecto a construirse conforme a la Ordenanza No. 1. Así mismo se contempla la utilización de ventanería de madera.

## CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 518.82 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 304.30 metros cuadrados contemplan cubierta inclinada de teja, dejando al restante como losas de hormigón planas. Lo que representa el 58.65 % de cubierta inclinada en el lote.



Gráfico 18: Construcción LOTE 1

## 2. LOTE MULTIFUNCIONAL

El lote siguiente se conforma de tres espacios definidos, un lote con pocas construcciones con cubierta plana de estilo contemporáneo. Que se utiliza como parqueadero y desalojo de desechos de los comercios adyacentes, en la esquina se ubica una construcción de estilo tradicional, de uso mixto, y en la parte nor-oeste se encuentra un comercio de estilo ecléctico.

## FACHADAS

La fachada se reduce a un cerramiento, se presencia contaminación ambiental y visual, el lote presenta vegetación de gran escala observada en fachada y en implantación.

## CUBIERTAS

Todas las cubiertas son planas, se presume que son construcciones temporales.



Gráfico 19: Construcción 1 LOTE 2

## FACHADAS

Se resalta la horizontalidad, debido a la dimensión y modulación de los vanos, esta edificación representa un referente importante de la manzana, por lo que el nuevo proyecto pretende tomar elementos compositivos de su fachada, como modulación de ventanas, colores limpios, armonización horizontal.

## CUBIERTAS

Cubiertas inclinadas y entejado tradicional.



Gráfico 20: Construcción 2 LOTE 2

## FACHADAS

Resalta la horizontalidad, debido a la dimensión y modulación de los vanos, modulación cuadrada en ventanería de madera.

## CUBIERTAS

Cubiertas inclinadas y entejado tradicional.

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta del lote es de 544.02 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 319.50 metros cuadrados contemplan cubierta inclinada de teja, dejando al restante como losas de hormigón planas, 73.66% de cubierta inclinada



Gráfico 21: Construcción 3 LOTE 2

## 3. LA CASA DEL PARQUE



Gráfico 22: Construcción LOTE 3.

Edificación de uso comercial, no representa un estilo arquitectónico, es de estilo ecléctico, remembranza del estilo colonial en cubiertas inclinadas y uso de teja.

## FACHADAS

Contempla fachadas de tipo ecléctico con ventanas de piso a techo con antepecho de 60 centímetros, aspecto que se utiliza en el proyecto en planta baja, se respeta la dimensión establecida según la normativa vigente del



Código Municipal, Capítulo IV. Sección II De las áreas históricas y patrimonio, art. IV.54 Nuevas Edificaciones, literal

g) "Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros", estas ventanas son grandes vidrios con perfil de madera, aspecto que se repite en el contexto, por lo que se deben incorporar a la edificación.

#### CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 347.50 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 164.10 metros cuadrados contemplan cubierta inclinada de teja, dejando al restante como cubiertas de policarbonato. El resultado es 47.12% de cubierta inclinada

#### 4. TIENDA DEL BARRIO Y RESTAURANTE



Gráfico 23: Construcción LOTE 4.

#### FACHADAS

Este edificio de tres pisos evoca el estilo moderno, sin embargo, no deja de ser ecléctico, su cubierta es plana de hormigón armado.

#### CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 130.75 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 130.75 metros cuadrados contemplan cubierta plana de hormigón, lo que representa el 0 % de cubierta inclinada.

#### 5. TIENDAS DEL BARRIO

Su estilo es ecléctico, cubierta de zinc, arquitectura informal.



Gráfico 24: Construcción LOTE 5.

#### FACHADAS

Su fachada se reduce a las entradas a los locales comerciales, esta edificación es construcción informal y probablemente sustituida en el futuro por lo que no se la toma como referente.



## CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 151.5 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 151.5 metros cuadrados contemplan cubierta de zinc. Representa el 0% de cubierta inclinada.

### 6. TIENDAS DEL BARRIO



Gráfico 25: Construcción LOTE 6.

## FACHADAS

Su fachada es una composición de modulación en ventanas en segunda planta, más la adición de un balcón, solo posee una fachada, que se compone por las entradas a los locales comerciales, más la apertura de ingreso al centro comercial, se toma como referente el uso de balcón en fachada, materialidad en ventanas y presencia de ingresos grandes a centros de comercio.

## CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 567.55 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 500 metros cuadrados contemplan cubierta inclinada de teja, lo que representa el 78.10% de cubierta inclinada.

### 7. LOCALES COMERCIALES VARIOS



Gráfico 26: Construcción LOTE 6.

## FACHADAS

Fachadas de estilo moderno, ventanería de aluminio tipo vitrina, construcción hecha en el último año, presenta una fachada limpia y libre de decoración.

## CUBIERTAS

Según los datos obtenidos en ARCMAP la superficie cubierta es de 325.50 metros cuadrados, analizando con la ayuda de GOOGLE EARTH de esta superficie 325.50 metros cuadrados contemplan cubierta plana, lo que representa el 0% de cubierta inclinada.

## 8. LOCALES COMERCIALES VARIOS



Gráfico 27: Construcción LOTE 6.

### FACHADAS

No posee fachadas

### CUBIERTAS

No posee cubiertas

### CUBIERTAS Y CONTEXTO

Por lo analizado previamente y en consideración que según la Ordenanza Metropolitana No. 1 establece en su Artículo 46.- del Código Municipal para el Distrito Municipal de Quito que el presente proyecto se enmarca en intervención arquitectónica:

“Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos”

Y en vista de que el predio no posee construcción alguna, se ha decidido que esta inclusión al contexto se debe hacer por integración al contexto, por lo que se respeta el hecho que debido a que la forma de intervención arquitectónica se enmarca en “Nueva Arquitectura” en el Artículo 54. del Código Municipal para el Distrito Municipal de Quito establece.

***a) Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato...no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana...para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.***

Se ha realizado en el apartado anterior el análisis de las cubiertas en la manzana en la que se circunscribe el proyecto, la media que dio como resultado es el uso mixto de cubiertas, se ha establecido así mismo una conjunción de cubiertas planas e inclinadas con el fin de integración esto debido al análisis del contexto, teniendo como elemento predominante compositivo a las cubiertas inclinadas.

Refiriéndonos al Grafico 28 se hará el respectivo análisis de sus cubiertas con el fin de justificar más allá de lo expuesto en la memoria estructural la elección de cubierta para el proyecto.

CUBIERTA	CONST. 01	CONST. 02	CONST. 03	CONST. 04	CONST. 05	CONST. 06	CONST. 07	CONST. 08	TOTAL
SUPERFICIE CUBIERTA	518.82	544.02	347.5	130.75	151.5	567.55	325.50	0	2585.64
CUBIERTA INCLINADA	304.3	319.5	164.1	0	0	500	0	0	1287.9
CUBIERTA PLANA	214.52	224.25	183.4	130.75	151.5	67.55	325.50	0	1297.74

Tabla 1: Superficie Cubierta en la Manzana.

Artículo 54.-del Código Municipal para el Distrito Municipal de **Nuevas edificaciones.** - Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de una nueva edificación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio previo informe de la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, de que la propuesta presentada garantice su adecuada integración al entorno urbano. Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas, Centro Histórico de Quito y núcleos históricos parroquiales, debe cumplir con las siguientes normas:

***b. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica***

*predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto, para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.*



Gráfico 28: División de parcelas según datos de la STHV

Evidentemente las cubiertas inclinadas son la característica predominante por lo que se procede al cálculo de porcentaje medio de cubierta.

CUBIERTA	CONST. 01	CONST. 02	CONST. 03	CONST. 04	CONST. 05	CONST. 06	CONST. 07	CONST. 08	% MEDIO
CUBIERTA INCLINADA	58.65	73.66	47.12	0	0	78.1	0	0	64.38

El proyecto puede satisfacerse del 35 % de su cubierta total como cubierta plana según normativa, para esto se ha dividido al proyecto en 2 entes uno de los cuales hace uso total de cubierta inclinada a 4 aguas lo que representa el 52% de la superficie cubierta, el bloque de conexión se beneficia funcionalmente del uso de cubierta plana representando el 9% de la superficie cubierta, el bloque B por otro lado hace uso mixto por motivos funcionales como en el bloque de escaleras y complementarios a la forma en el elemento vertical las cubiertas planas representan el 4% de la superficie cubierta mientras que la cubierta inclinada representa el 36%.

Por lo explicado anteriormente el proyecto cumple con la normativa pues las cubiertas inclinadas de tipología local hacen uso del entejado tradicional y representan el 87% de la cubierta total del proyecto y se relega a la cubierta plana a lugares de carácter funcional y estético y representan el 13% lo que no supera el 35% permitido por la norma.

## INTEGRACIÓN DE LA FACHADA AL CONTEXTO

- e) El diseño de fachadas de nueva edificación, integrada a conjuntos históricos, se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto; tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar, las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración debe estar fehacientemente sustentada y conceptualmente apoyada para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración, y éstas requieren la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.



Gráfico 29: Inserción de la fachada al contexto.

Como se observa en el gráfico 29 se ha respetado las líneas de entresuelo, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones de la edificación contigua, además se ha capturado la modulación y materialidad de ventanas, se incluye la reminiscencia del estilo tradicional haciendo uso de estos elementos compositivos, se ha optado por un color sobrio que no llame la atención, y haga que su integración al contexto sea la más adecuada, sin duda alguna creemos que la edificación aporta a la arquitectura de integración, sobre todo tomando en cuenta que el lote al oeste del lote no posee edificaciones, recientemente han sido derrocadas y podrán adaptarse a nuestra construcción creando una línea de aporte al paisaje en una calle que se encuentra en área patrimonial y su línea urbana es cuestionable como se observa en el gráfico 30.



Gráfico 30: Inserción de la fachada al contexto.

“Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas, elementos ornamentales en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.”

Según la normativa vigente del Código Municipal, Capítulo IV. De las áreas históricas y patrimonio, Artículo 46.- Nuevas edificaciones. - del Código Municipal para el Distrito Municipal literal g) “Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros”.

Hecho que se respeta a cabalidad en respeto a la norma, se puede revisar esto en la lámina arquitectónica A007 y A008 y como se mostrará, como elemento de cohesión con construcciones de la manzana.

De aquí en adelante se muestran las fichas de análisis del valor histórico patrimonial de la manzana seguido de los perfiles de la misma.







La edificación se integra de manera armoniosa con su contexto toma elementos de todos los estilos del lugar de emplazamiento para crear una cohesión arquitectónica y un aporte a la arquitectura de integración, como se observa en el gráfico 31 en la presencia de contexto histórico el bloque más cercano a la mancha histórica se adapta a sus elementos, como referencia se puede revisar en anexos las fichas 11 a 39, y notar que en fachadas de contexto histórico se ha tomado como referente su ventanería según estipula la ley, cabe recalcar que el predio está cerca de esta mancha y también se ha tomado referencia de estructuras construidas en los últimos dos años en el sector como muestra la imagen 32, donde se puede observar edificaciones de estilo moderno incrustadas en la mancha como es el caso de “Cohelo Plaza”



Gráfico 31: Presencia de valor histórico en el área de implantación.

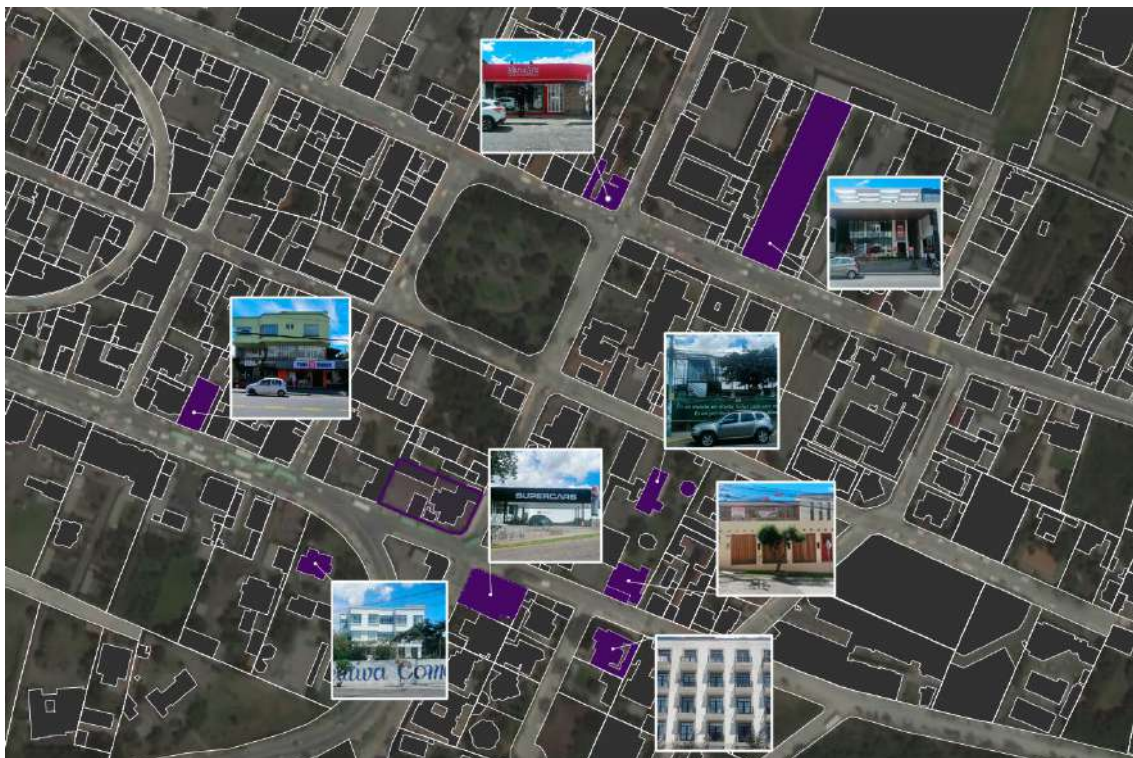


Gráfico 32: Referentes modernos en el área de implantación.

## CONCLUSIÓN

Observando los gráficos 29 y 30 es notable que las construcciones aledañas representan un referente, son construcciones de carácter contextual e histórico, sin embargo, son construcciones eclécticas e inclusive la fachada al oeste de la fachada A es prácticamente inexistente pues es un lote vacío que se utiliza como estacionamiento de vehículos, y con miras a crear un proyecto nuevo que se beneficiaría mucho de contar con un referente con el cual trabajar, por lo tanto creemos profundamente que la inclusión de un proyecto de las características de POLMIR PLAZA no solo será un aporte al urbanismo e imagen urbana de Quito, sino que se convertirá en un referente de la manzana, una manzana que hasta la fecha a pesar de tener lotes vacíos no ha hecho arquitectura de calidad, con la implementación del proyecto, futuras construcciones se guiarán como referente, adecuaciones a los edificios existentes se podrían realizar para la integración contextual a un área histórica, somos firmes creyentes de la conservación del patrimonio, por lo que se ha realizado un proyecto que se adapta e inserta en un contexto histórico sin ser un ente ajeno al mismo, como arquitectos urbanistas, no podemos negar el progreso, y el progreso sin duda alguna se alcanza a través de la construcción, sentando hitos, y creando referentes.