

DIRIGIDO A: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ASUNTO: INGRESO DE TRÁMITE PARA LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTO MODIFICATORIO / AMPLIATORIO EN PREDIO PATRIMONIAL O UBICADOS EN ÁREAS HISTÓRICAS QUE HAYAN OBTENIDO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PREVIA

PREDIO No. 112425
UBICACIÓN: PARROQUIA DE CUMBAYÁ

ABRIL 2021

ÍNDICE

1. IRM

2. Delimitación de zonificación

3. Memoria histórica

a) Antecedentes.

- Introducción.
- Reseña histórica del contexto urbano.
- Descripción de la edificación.

b) Análisis y diagnóstico.

- Valoración del inmueble.
- Épocas constructivas del inmueble.
- Elementos añadidos.
- Degradantes y patologías.
- Estado actual del inmueble.

4. Memoria técnica descriptiva

- Procedimiento para la intervención.
- Zonificación de la propuesta.
- Descripción de la propuesta y partido arquitectónico.

5. Memoria fotográfica del inmueble

- Memoria fotográfica del inmueble.
- Memoria fotográfica de espacios interiores del local a intervenir.
- Elementos ornamentales.
- Secuencia espacial del perfil.

6. Planos arquitectónicos

- Juego de planos de estado actual.
- Juego de planos de intervención.
- Juego de planos de propuesta.

1. IRM:

17/7/2020

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito																			
Fecha: 2020-07-17 12:40		No. 727439																	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE																	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 0100055474 Nombre o razón social: DURAN ABAD JAIME RODRIGO																			
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 112425 Geo clave: 170109570268015111 Clave catastral anterior: 10516 01 005 000 000 000 En derechos y acciones: SI																			
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 1325.56 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 1325.56 m2																			
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 1854.00 m2 Área gráfica: 1817.68 m2 Frente total: 20.60 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 185.40 m2 [SU]																			
Zona Metropolitana: TUMBACO Parroquia: CUMBAYA Barrio/Sector: CUMBAYA CABECERA Dependencia administrativa: Administración Zonal Tumbaco Aplica a incremento de pisos:																			
VÍAS																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fuente</th> <th>Nombre</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Nomenclatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IRM</td> <td>SIN DEFINIR</td> <td>3</td> <td>a 1.50m del eje vial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>FRANCISCO DE ORELLANA</td> <td>14</td> <td>a 7m del eje</td> <td>EJE TRANS.</td> </tr> </tbody> </table>	Fuente			Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	IRM	SIN DEFINIR	3	a 1.50m del eje vial		SIREC-Q	FRANCISCO DE ORELLANA	14	a 7m del eje	EJE TRANS.		
Fuente	Nombre			Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura													
IRM	SIN DEFINIR			3	a 1.50m del eje vial														
SIREC-Q	FRANCISCO DE ORELLANA			14	a 7m del eje	EJE TRANS.													
REGULACIONES																			
ZONIFICACIÓN Zona: D4 (D303-80) Lote mínimo: 300 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %		PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3																	
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3		RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m																	
ZONIFICACIÓN Zona: Z1 (ZH) Lote mínimo: V m2 Frente mínimo: V m COS total: V % COS en planta baja: V %		PISOS Altura: V m Número de pisos: V																	
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción Uso de suelo: (M) Múltiple		RETIROS Frontal: V m Lateral: V m Posterior: V m Entre bloques: V m																	
V variable.																			
AFECTACIONES/PROTECCIONES		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Tipo</th> <th>Derecho de vía</th> <th>Retiro (m)</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"> OBSERVACIONES PREDIO UBICADO EN ZONIFICACION ESPECIAL (Z), SOLICITAR CRITERIO SOBRE PARAMETROS DE ZONIFICACION Y LA DELIMITACION DE LAS MISMAS EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL, SECTOR CENTRO, PARROQUIA DE CUMBAYA. ESTE INFORME SERA VALIDO UNICAMENTE PARA LA OBTENCION DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL </td> </tr> </tbody> </table>				Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	OBSERVACIONES PREDIO UBICADO EN ZONIFICACION ESPECIAL (Z), SOLICITAR CRITERIO SOBRE PARAMETROS DE ZONIFICACION Y LA DELIMITACION DE LAS MISMAS EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL, SECTOR CENTRO, PARROQUIA DE CUMBAYA. ESTE INFORME SERA VALIDO UNICAMENTE PARA LA OBTENCION DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL										
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación															
OBSERVACIONES PREDIO UBICADO EN ZONIFICACION ESPECIAL (Z), SOLICITAR CRITERIO SOBRE PARAMETROS DE ZONIFICACION Y LA DELIMITACION DE LAS MISMAS EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA SOLICITAR DEFINICION Y REPLANTEO VIAL, SECTOR CENTRO, PARROQUIA DE CUMBAYA. ESTE INFORME SERA VALIDO UNICAMENTE PARA LA OBTENCION DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL																			

SUELO (ICUS), NO TENDRA VALIDEZ PARA LOS TRAMITES QUE SE REALICEN EN EL SISTEMA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL YA QUE EXISTEN REQUERIMIENTOS DE ACTUALIZACION CATASTRAL QUE NO HAN SIDO SOLVENTADOS. SE MANTENDRA TIPOLOGIA Y MORFOLOGIA DE CENTRO HISTORICO POR LO QUE SOLICITARA EL CRITERIO CORRESPONDIENTE A LA COMISION DE AREAS HISTORICAS.

SOLICITAR LA ACTUALIZACION DEL RECORRIDO CATASTRAL GRAFICO EN EL AREA DE AVALUOS Y CATASTROS DETERMINANDO LA DELIMITACION Y UBICACION EXACTA DE LA PROPIEDAD. AREA DE TERRENO GRAFICADA EN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA (SICMA) ES MAYOR A LA INGRESADA EN EL CATASTRO

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Saltos Barzallo Fabian Ernesto
Administración Zonal Tumbaco



2. Delimitación de zonificación



Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3011-O

Quito, D.M., 02 de octubre de 2020

Asunto: DELIMITACION ZONIFICACION PREDIO 112425

Arquitecto
Carlos Hernan Cristobal Gonzalez Anda
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-TE-THV-24-2020-00000027, de fecha 08 de septiembre de 2020, a través de Sistema de Trámite en Línea “STL” e ingresado en el sistema SITRA con trámite No. STHV-DMGT-2020-0568-E, de fecha 09 de septiembre de 2020, mediante el cual solicita la delimitación de zonificaciones asignadas al lote con predio Nro. 112425, y clave catastral No. 10516-01-005, ubicado en la Parroquia Cumbayá de este Distrito, al respecto informo:

ANTECEDENTE

· Según IRM de consulta a la fecha, el lote con predio No. 112425, y clave catastral No. 10516-01-005, tiene las zonificaciones: D4 (D303-80) y Z1 (ZH).

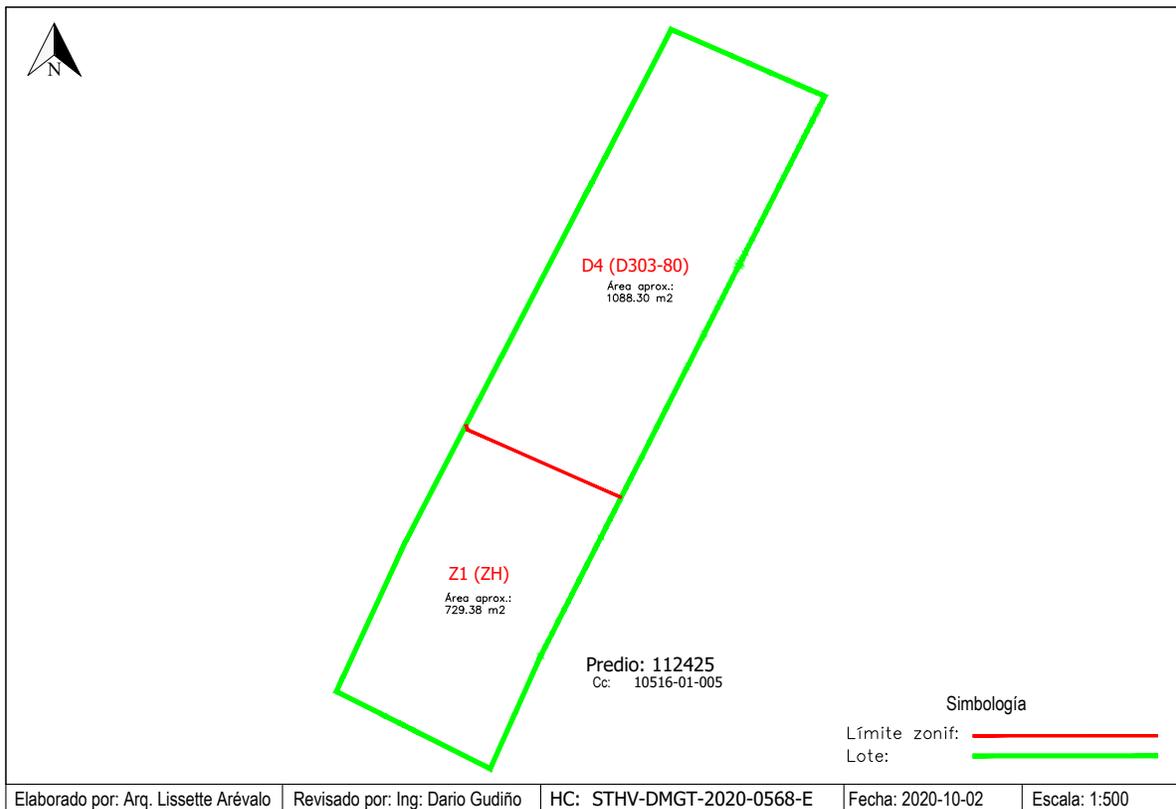
BASE LEGAL VIGENTE

· El código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente, Art. IV.1.65.- Aplicación de la zonificación, numeral 1, literal a, textualmente señala:
“1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: (...)”
“a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que la conforman”.

CRITERIO TÉCNICO

En base al antecedente expuesto y a la disposición legal invocada, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el plano de delimitación (adjunto) de zonificaciones asignadas al predio N°. 112425, y clave catastral No. 10516-01-005.

Atentamente,



3. Memoria histórica:

a) Antecedentes:

Introducción

El proyecto Paseo del Parque se ubica en el predio N° 112425, con clave catastral N° 10516-01-005, ubicado en la calle Francisco de Orellana, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad de Durán Abad Jaime Rodrigo, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

Reseña histórica dentro del contexto urbano

Como antecedente urbano, cabe mencionar que la ciudad de Quito tuvo un crecimiento acelerado como resultado de la gran inversión del sector inmobiliario, debido a los ingresos que produjo la explotación y producción petrolera en la década de los años setenta; dando paso a la formación de nuevas centralidades con funciones urbanas distintas, como el Valle de Cumbayá. Estos movimientos poblacionales ocasionaron una transición del uso de suelo en los valles, de carácter agrícola a residencial. Cumbayá pasó de ser un pueblo pequeño a ser una extensión importante de la ciudad de Quito,

acogiendo la problemática que conlleva al ser una zona sin planificación urbana. Esto dio como resultado un espacio urbano desarticulado con barrios dispersos.

En el caso del Parque de Cumbayá, rige la normativa municipal de un centro histórico que manda el Municipio de Quito. Al existir edificios históricos alrededor de la plaza central, se debe procurar conservar las mismas características morfológicas en futuras construcciones, ampliaciones o remodelaciones.

Descripción de la edificación

El proyecto Paseo del Parque, es una edificación arquitectónica con uso de suelo tipo (RU3) Residencial Urbano 3. Este uso de suelo establece que la edificación es de uso residencial, en el que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano, así como industrias de bajo impacto. Los equipamientos y las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta el 100% del COS Total. En efecto, Paseo del Parque es un centro comercial que alberga aproximadamente diecisiete locales comerciales en la actualidad.

Con respecto a los propietarios, el Sr. Jaime Rodrigo Durán Abad y la Sra. Silvia María del Rosario Naranjo Torres, adquirieron el bien inmueble por medio de un contrato de compra venta a los cónyuges Sr. René Adolfo Jacobus Linde y Gloria María de las Mercedes Guerra Henríquez, otorgado por escritura pública el dos de octubre de dos mil dos, inscrito en el Registro de la Propiedad el veinticinco de octubre de dos mil dos. Por otra parte, el Sr. René Adolfo Jacobus Linde y la Sra. Gloria María de las Mercedes Guerra Henríquez, adquirieron el bien inmueble mediante compra a la Sra. María Angélica Carrillo Viuda de Mata Martínez, según las escrituras celebradas el tres de mayo de mil novecientos sesenta y siete, e inscrito el once de mayo de mil novecientos sesenta y siete.

El lote se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte: antes terrenos de Víctor Elías Borja, hoy del doctor Alberto Deller, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación; Sur: La Avenida Francisco de Orellana, luego la plaza pública; Oriente: predio que fue de Natalia Espinoza viuda de Cisneros, hoy de Sonia Luna, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación; y Occidente: casa y terreno que fue de Julio Soria, hoy de sus herederos, cerramiento de ladrillo propio del inmueble materia de la presente escritura pública de donación. El área total del inmueble es de un mil ochocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados.

En cuanto a las características arquitectónicas de la edificación, se trata de un centro comercial que fue construido en el año dos mil tres (2003) por el Arquitecto Carlos Hernán González, a partir de una construcción existente de un piso de altura en la parte frontal del lote. Dicha construcción fue realizada con tapial. Los tapias son muros formados con tierra arcillosa que se compacta a través del sistema conocido como encofrado. Esto se realiza con tablonces de madera o planchas metálicas dispuestas en paralelo, para luego introducir tierra entre ellas. Esto se puede evidenciar en el espesor de los muros del local principal, que tienen un ancho que varía desde 50 hasta 72 centímetros. Como elementos característicos de esta construcción, se evidencian también los siguientes: bordillos que enmarcan las aperturas y ventanas; los arcos que marcan los ingresos tanto peatonales como vehiculares; las cornisas tanto en espacios interiores como exteriores; el uso de la cubierta a cuatro aguas revestida de teja tipo árabe que se caracteriza por su forma de canal troncocónico y cuya longitud oscila entre 30 y 50 centímetros; el uso de la madera como elemento estructural y ornamental tanto en las cubiertas como en las pérgolas exteriores; el uso del hierro forjado como elemento decorativo para puertas y detalles; y por último la presencia de jardineras y vegetación que forman parte del recorrido y la circulación.

b) Análisis y diagnóstico:

Valoración del inmueble

El inmueble, con un área bruta total de construcción de mil trescientos veinte y cinco punto cincuenta y seis metros cuadrados (1325.56 m²), está valorado en setecientos sesenta y cinco mil trescientos setenta y ocho dólares con sesenta y cinco centavos (\$765,378.65); según el Informe de Regulación Metropolitana emitido el dieciséis de junio del dos mil veinte. Este valor toma en cuenta el avalúo del terreno con un valor de doscientos sesenta y nueve mil ochocientos setenta y dos dólares con ochenta y ocho centavos (\$269,872.88) y el avalúo de la construcción con un valor de cuatrocientos noventa y cinco mil quinientos cinco dólares con setenta y siete centavos (\$495,505.77).

Épocas constructivas del inmueble

No existe documentación que respalde el año de construcción de la primera edificación en el lote, sin embargo se puede deducir que fue en algún período antes del año mil novecientos sesenta y siete (1967) ya que en ese año se realizó la primera venta de la propiedad. Más adelante, en el año dos mil tres (2003) con la intervención del Arq. Carlos Hernán González, se intervino en el resto del lote a modo de ampliación, creando un centro comercial que se encuentra vigente hasta la fecha. Posteriormente, en la actualidad, año dos mil veinte (2020), es decir, diecisiete años más tarde, se plantea una nueva intervención a modo de remodelación únicamente en la parte frontal del lote.

Esta decisión fue tomada a partir de un riguroso estudio de la fachada de la manzana y las manzanas aledañas, en el que se evidenció la presencia de construcciones con dos e incluso tres pisos de altura. Adicionalmente, el proyecto cuenta con un torreón al lado izquierdo de la fachada frontal, de aproximadamente ocho punto ochenta metros de altura y dos torreones más de altura similar. También, existen segundos niveles dentro del propio proyecto, en los locales 1, 4 y 7. Por ese motivo, se justifica la creación de un segundo nivel, ya que sería una intervención poco invasiva para la construcción ya existente, y habría la posibilidad de hacerlo sin irrumpir con la armonía del frente de la manzana o las construcciones vecinas, acogiéndose a la altura existente del torreón y generando una fachada que mantenga la misma morfología que se utilizó en el pasado.

Elementos añadidos

En cuanto a elementos añadidos, para esta última intervención, se generará una losa para el segundo nivel, una grada para vincular ambos niveles y una nueva cubierta a cuatro aguas recubierta con la misma teja que fue utilizada en la anterior intervención. Además, se retirará la claraboya de policarbonato que cubre el espacio de la plaza interna, para colocar una nueva cubierta de madera que vaya más acorde a los planteamientos morfológicos originales. En cuanto a la fachada, se respetará el mismo orden y ritmo en cuanto a llenos y vanos, y finalmente se incorporarán jardineras y elementos vegetales.

Degradantes y patologías

Durante el análisis y estudio previo para la elaboración de este documento, no se evidenciaron patologías o degradantes. La construcción se encuentra en muy buen estado, por lo que no se realizará ningún trabajo de restauración. Esto es debido a que solamente el local principal data de mediados de los años sesenta o antes; el resto de la edificación se construyó en el año dos mil tres por lo que es relativamente reciente. Es evidente la necesidad de realizar trabajos de mantenimiento como pintura y limpieza; sin embargo, funcional y arquitectónicamente el inmueble se encuentra en buen estado.

Estado actual del inmueble

La edificación Paseo del Parque cuenta con alrededor de diecisiete locales comerciales que incluyen restaurantes, cafeterías, oficinas y tiendas. Actualmente, todo el proyecto, a excepción de las torres o torreones tienen únicamente un piso de altura. La edificación mantiene un estilo toscano, caracterizado por las cubiertas a dos o cuatro aguas recubiertas de teja de cerámica; la presencia de cornisas; ventanas no muy altas que algunas veces terminan en arcos; la presencia de arcos; perfilerías de hierro forjado o

metálicas; elementos de acabado en tonos cobrizos y rojizos, y finalmente sus jardines y jardineras que acompañan los espacios de circulación o plazas.

4. Memoria técnica – descriptiva:

Procedimiento para la intervención

Planta baja: Se remodelará la plaza interior, espacio donde se encuentra la pizzería Al Forno; se remodelará la cocina que existe en ese local al lado izquierdo; se generarán dos baños para uso particular del mismo local; se removerán las tejas y la cubierta del local principal.

Planta alta: Se ampliará el local generando un segundo piso para lo que se generarán columnas, se fundirá una losa, se levantarán paredes para delimitar el perímetro de la losa y el espacio interior que comprende un restaurante, una barra de bebidas, una cocina y un balcón con jardinera. Finalmente, para comunicar ambos niveles se generará una grada.

Zonificación de la propuesta

El proyecto Paseo del Parque cuenta con alrededor de diecisiete locales comerciales y restaurantes. El proyecto se puede dividir en dos etapas: la frontal y la posterior. En cuanto a la primera etapa, en la fachada principal, en la calle Francisco de Orellana se encuentra el ingreso vehicular, seguido por un torreón de aproximadamente ocho metros y ochenta centímetros de altura. El torreón marca la pauta para el ingreso peatonal y para la circulación interior del centro comercial. Junto a este, se encuentra el local principal, una construcción antigua de tapial, en la cual se realizará una ampliación de un segundo piso con el fin de aprovechar la relación visual que existe con la plaza central de Cumbayá. Más adelante se encuentra un restaurante y posteriormente, inicia el quiebre de la circulación, situándose en el medio del proyecto, de esta manera se encuentran cinco locales comerciales hacia el lado izquierdo y cinco locales comerciales al lado derecho, además de un núcleo de baños para hombres y mujeres. Al fin de la primera etapa, en medio de la circulación se encuentra un segundo torreón. Al lado derecho del torreón, en la segunda etapa, se encuentra el núcleo de circulación vertical que comunica el subsuelo de estacionamientos con la planta baja. Más adelante, se encuentra una plaza al aire libre que limita con cuatro locales comerciales hacia el lado derecho, dos locales comerciales hacia el frente y un local comercial hacia el lado izquierdo, seguido por un tercer torreón. Los locales comerciales que se encuentran en

la parte posterior del lote cuentan también con patios. Lo anteriormente detallado se encuentra representado en los siguientes diagramas con sus respectivas leyenda.

Descripción de la propuesta y partido arquitectónico:

DIAGRAMA DE ZONIFICACIÓN EN PLANTA BAJA

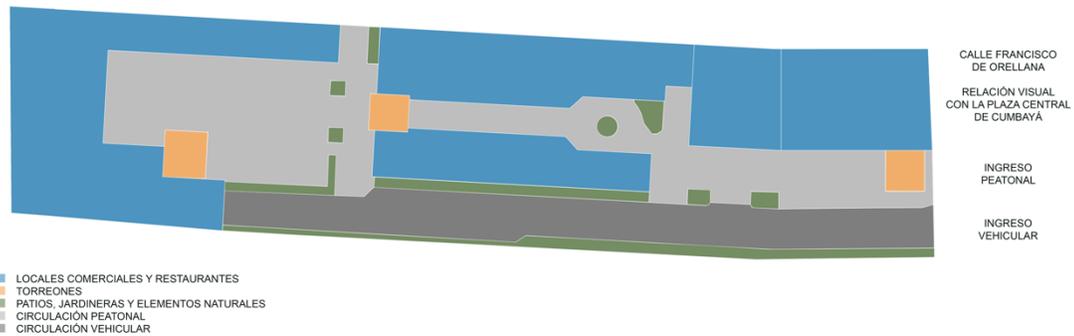
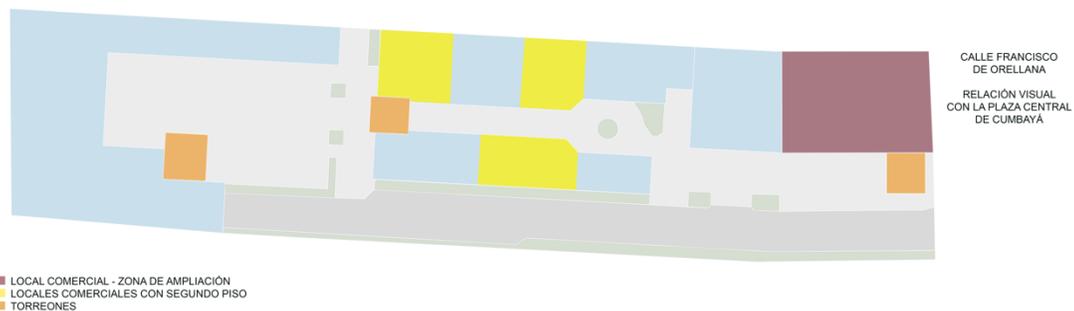


DIAGRAMA DE ZONIFICACIÓN EN PLANTA ALTA



Con el fin de no causar ningún daño a la estructura y muros existentes, se procederá con mucha precaución a realizar los trabajos de remodelación del local principal del centro comercial Paseo del Parque.

En primera instancia, se tapanán las ventanas con papel periódico, para evitar que los escombros ocasionados por los trabajos dañen el vidrio. Posteriormente se contempla proceder con el derrocamiento de la ventana que comunica el local delantero con la plaza interior. Se contempla también reforzar la estructura existente, mediante la introducción de columnas, cadenas, plintos y vigas que estarán colocadas dentro de los muros y pisos existentes. Por otro lado, se desinstalarán las instalaciones eléctricas y de plomería obsoletas, para reemplazarlas más adelante por nuevas. Posteriormente, se procederá

con el derrocamiento de la cascada que se encuentra en el local 'Al Forno', ya que se plantea un nuevo diseño que no contempla una cascada.

En cuanto a los tumbados y cubiertas, se procederá a retirar la teja existente con mucha precaución ya que esta será almacenada para ser utilizada nuevamente. También, se removerá el Gypsum de los tumbados para ser reemplazado por nuevas planchas y material dry-wall. Se removerán las canaletas de agua; se removerá el aluminio y vidrio de las ventanas; se removerá la estructura de la cubierta en madera y Eternit para ser reemplazadas posteriormente. También se removerán los vidrios que se encuentran sobre las pérgolas que acompañan la circulación, para ser reemplazados por planchas de vidrio nuevas.

Se derrocarán algunas paredes con el fin de adecuar los espacios interiores a las necesidades del cliente, y se armarán los nuevos muros y paredes con mampostería de bloque que luego serán enlucidos y pintados. Además, se removerá la cúpula que se encuentra sobre el local 'Al Forno' ya que se plantea reemplazarla por una cubierta de madera que vaya más acorde con la materialidad del proyecto.

Por otro lado, en cuanto al piso, se removerá el piso de acabado existente de tablón y cerámica, para posteriormente reemplazarlo con un piso moderno de porcelanato. Adicionalmente, se picará el contrapiso de hormigón en planta baja para los cuadros de los plintos.

Así mismo, se llevará a cabo la fundición de una losa sobre el local principal para generar un segundo piso. La losa se fundirá de hormigón encofrado, con malla electro soldada. Además, para conectar ambos niveles se generarán elementos estructurales como columnas y una grada en la parte central derecha del local principal.

Una vez fundida la losa del segundo piso, se procederá a levantar paredes de mampostería de bloque en el perímetro; paredes internas; antepechos y la jardinera que se dispondrá en la fachada principal ya que en ese lugar se generará un balcón. También se crearán puntos de instalaciones eléctricas y de plomería para el futuro funcionamiento del local.

Finalmente, una vez que culminen los trabajos anteriormente mencionados, se procederá a corregir fallas, filos y pintar las paredes interiores y exteriores con nuevas tonalidades.

5. Memoria Fotográfica:

a) Memoria fotográfica del inmueble



Nota: Imagen de la fachada frontal del Paseo del Parque, desde la calle Francisco de Orellana



Nota: Imagen de la fachada frontal del Paseo del Parque, desde la calle Francisco de Orellana



Nota: Imagen del ingreso vehicular, desde la calle Francisco de Orellana.



Nota: Ingreso peatonal, por el torreón que se encuentra en la fachada frontal.



Nota: Rampa de ingreso a los estacionamientos del centro comercial.



Nota: Vista del local principal al lado izquierdo de la imagen, seguido por la circulación principal lineal del proyecto y la rampa de ingreso vehicular al lado derecho.



Nota: Imagen del pasillo principal de circulación interna, en medio de los locales.



Nota: Imagen de la pizzería Al Forno en la plaza dentro del centro comercial, donde se aprecia la cubierta de policarbonato.



Nota: Imagen del baño de hombres que se encuentra al lado derecho de la fuente de agua.



Nota: Imagen del baño de mujeres que se encuentra al lado derecho de la fuente de agua.



Nota: Imagen de la circulación principal en medio de los locales comerciales, con gradas al lado izquierdo, seguido la fuente de agua y limitando con una rampa al lado derecho.



Nota: Vista desde la circulación principal, donde se puede ver la plaza al aire libre al fondo, y la cubierta de policarbonato encima.



Nota: Imagen de la circulación vertical que comunica los estacionamientos en subsuelo, con los locales comerciales en planta baja.



Nota: Imagen de los locales comerciales hacia el lado derecho, estos locales se encuentran en la parte trasera del centro comercial.



Nota: Imagen de los locales al rededor de la plaza posterior.



Nota: Imagen del carrusel que se encuentra en la plaza al aire libre, en la parte trasera del centro comercial.



Nota: Junto al carrusel se encuentran unas mesas con parasoles paraa disfrutar el espacio al aire libre.



Nota: Imagen de los locales comerciales vistos desde la rampa de acceso a los estacionamientos en subsuelo.



Nota: Imagen del fin de la rampa de estacionamiento.



Nota: Imagen de las jardineras que acompañan tanto la circulación vehicular y peatonal.



Nota: Imagen de los estacionamientos en subsuelo, al lado izquierdo se visualiza la rampa de acceso.



Nota: Imagen de los estacionamientos, al fondo al lado izquierdo se encuentran las gradas de acceso a planta baja, y al lado derecho la rampa de acceso vehicular.



Nota: Sobre el fin de la rampa de estacionamiento, existe un local comercial, 'La Birrería'.



Nota: Imagen desde 'La Birrería', hacia la plaza al aire libre y la rampa de estacionamiento.



Nota: Imagen desde el pasillo de los baños de hombres y mujeres.

b) Memoria fotográfica de espacios interiores a intervenir



Nota: Imagen del antiguo local de Al Forno.



Nota: Imagen del antiguo local de Al Forno, en la plaza interna



Nota: Imagen del antiguo local de Al Forno, donde se evidencia la pileta de piedra.



Nota: Imagen del local principal que se puede ver en la fachada.

c) Elementos ornamentales



Arcos, bordillos y cornizas



Jardineras



Estructura mixta de madera



Cubierta de teja



Detalles en hierro forjado

d) Secuencia especial del perfil

Calle Francisco de Orellana



Secuencia espacial del perfil: Calle Manabí



Secuencia espacial del perfil: Calle García Moreno



Secuencia espacial del perfil: Calle Juan Montalvo

