

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: PLAZA DEL PARQUE

1. MEMORIA HISTÓRICA DEL PREDIO

1.1. Antecedentes

Se realizó un análisis del entorno inmediato al predio que se busca intervenir. En los siguientes diagramas se busca ilustrar el año de las construcciones aledañas y las zonificaciones presentes en la zona.

En el sector predominan las construcciones previas al año 2003 sin dejar de lado las intervenciones posteriores al año 2010. Estas nuevas construcciones marcan una tendencia en la tecnología constructiva. Si bien, el uso principal (antiguamente) era residencial, ahora la demanda principalmente se dirige al uso comercial o mixto. Por lo que se ha visto un constante crecimiento en el sector, no solo en la mancha urbana, sino también en la altura de sus edificaciones.

DIAGRAMA AÑO ESTIMADO DE CADA CONSTRUCCION

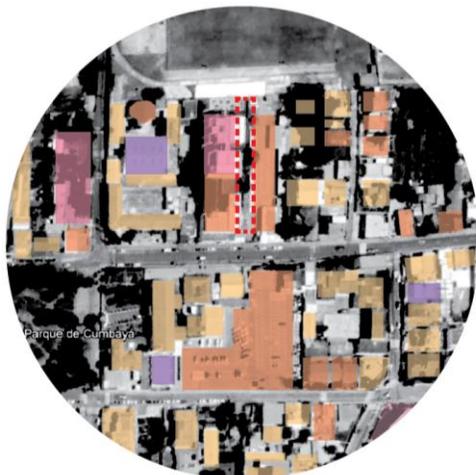
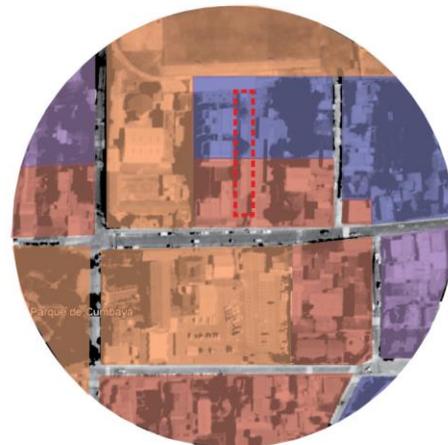
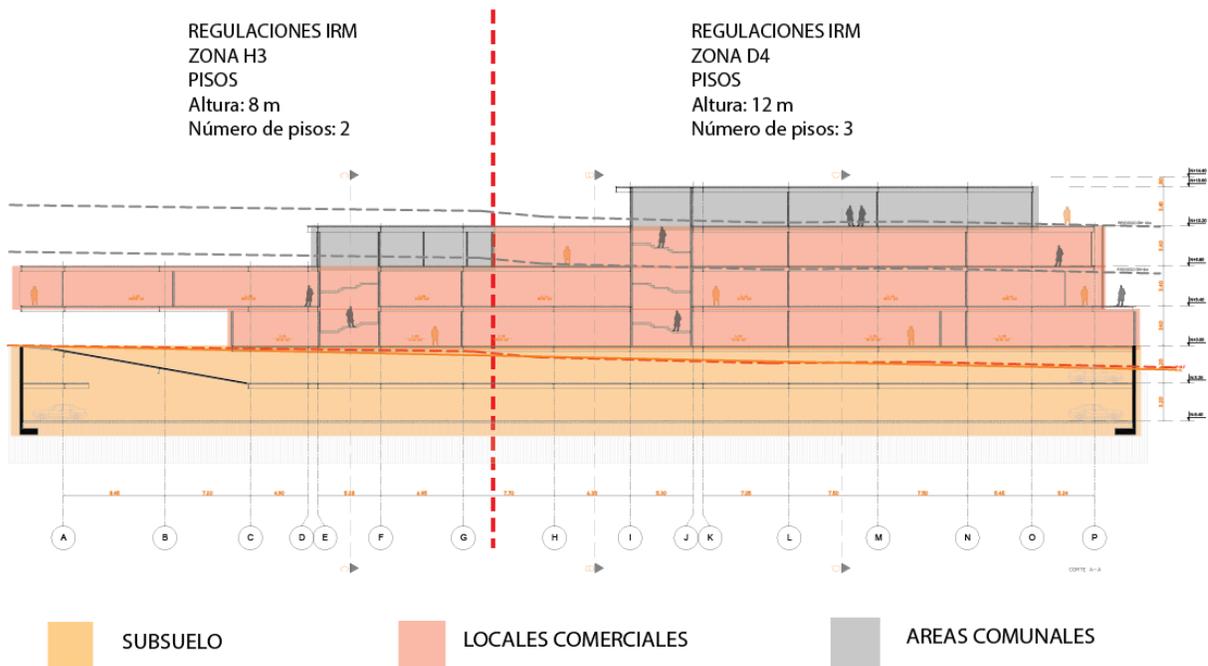


DIAGRAMA TIPO DE USO DE SUELO



En este caso, la propuesta, se ajusta a las nuevas tecnologías constructivas y tendencias de los materiales. Se utiliza como estructura principal acero y hormigón; para la fachada tanto externa como interna, se la va a recubrir con vidrio para generar transparencia en el proyecto.

Debido a la doble zonificación en la que se encuentra el predio, el proyecto se ha ajustado a los requerimientos de la normativa dada en el IRM en cuanto a la altura y coeficiente de ocupación de suelo.



Entre los referentes que se han usado para el desarrollo de esta propuesta es la PLAZA COELHO (2017), la cual maneja un lenguaje minimalista, con vanos puros y ventanas piso techo. En cuanto al volumen arquitectónico tiene un lenguaje de cubiertas planas y debido a su forma de ocupación (adosada) genera patios o pozos de luz que iluminan los espacios y generan fachadas internas.



DOS PISOS DE ALTURA

ARQUITECTURA MINIMALISTA

VENTANAS PISO-TECHO

Otro referente que se ocupó en la zona (a menos de 50m con referencia al proyecto propuesto Plaza del Parque) es la Escuela Carmen Amelia Hidalgo. El cual maneja un lenguaje modernista en su volumetría, con el uso de vidrio en grandes vanos y cubierta plana. Este proyecto data del año 1918 y fue desarrollado con estructura de hormigón armado y mampostería de bloque.



Zócalo de piedra, Hormigón armado y mampostería de bloque



Grandes ventanales para la iluminación natural

A modo de ampliar la información de metodologías constructivas del sector, se pudo evidenciar que, en su mayoría las construcciones más contemporáneas están hechas de hormigón armado + mampostería de bloque o ladrillo y estructura metálica. El caso de la iglesia de Cumbayá es distinto, ya que la misma data del siglo XVII por lo que, en su interior se puede evidenciar el uso de adobe, muy propio de la época.

Las construcciones directamente aledañas a la propuesta del proyecto Plaza del Parque son edificaciones modernas que utilizan las técnicas constructivas anteriormente mencionadas. De igual manera se puede apreciar que las construcciones modernas proponen ventanas piso-techo con la finalidad de ganar iluminación dentro de la edificación.



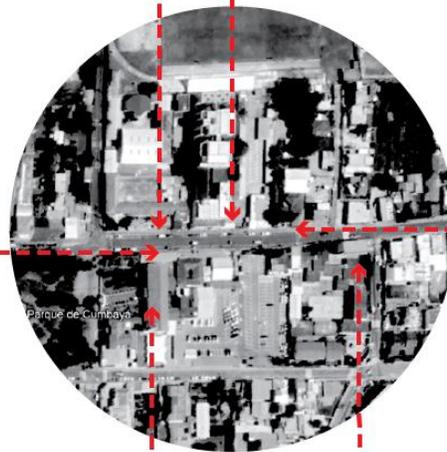
ESCUELA CARLOS AGUILAR
-HORMIGON ARMADO +
MAMPOSTERIA-



PLAZA COELHO
-HORMIGON ARMADO +
MAMPOSTERIA-



IGLESIA DE CUMBAYA
-ADOBE 1627-



CEDEÑOS
-ESTRUCTURA METALICA +
VIDRIO-



CONCESIONARIO HONDA
-ESTRUCTURA METALICA +
VIDRIO-



ESCUELA CARMEN AMELIA
HIDALGO
-HORMIGON ARMADO +
MAMPOSTERIA-

1.2. Análisis y diagnóstico

Las estructuras presentes en el terreno son del año 1982. Son construcciones informales. El bloque que da a la fachada es de una planta, el bloque posterior es de dos pisos y un último bloque también en la zona posterior, es de una planta cuyo uso fue de almacenamiento.

Con la sumatoria de los tres bloques, el área bruta es de 357 m². Las construcciones al ser informales no hay planimetrías aprobadas ni arquitectónicas ni de ingeniería.

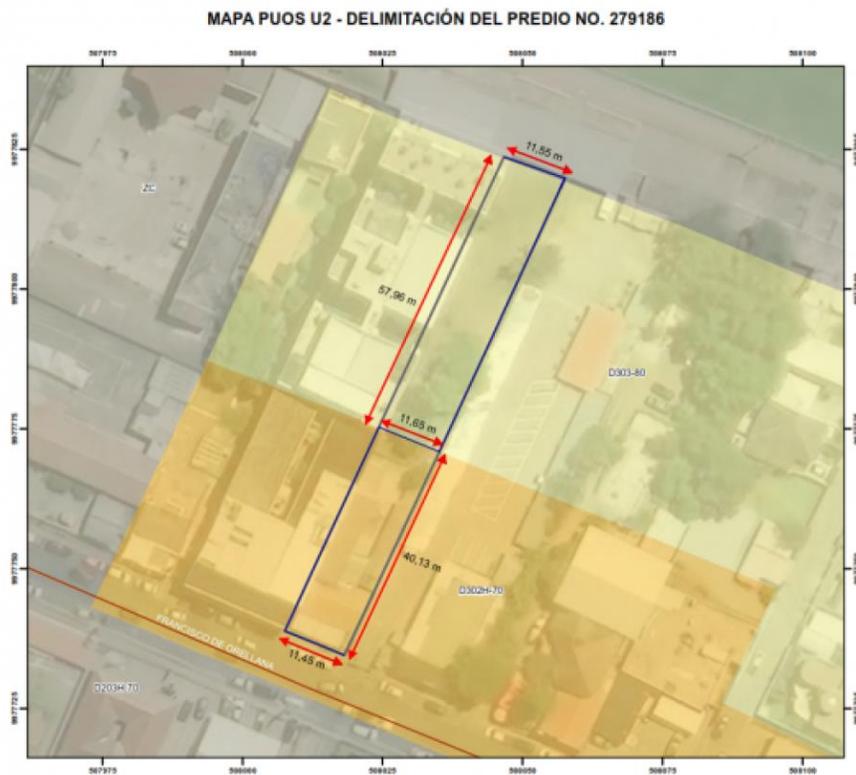
El proyecto existente, presenta distintas patologías tales como: mal estado de cubiertas, mampostería de bloque deteriorados, humedad, deformaciones, entre otras. El estado actual del bien inmueble está completamente abandonado. La última fecha registrada que el inmueble tuvo uso fue hasta el 2021, fecha que pasó al actual propietario del predio.

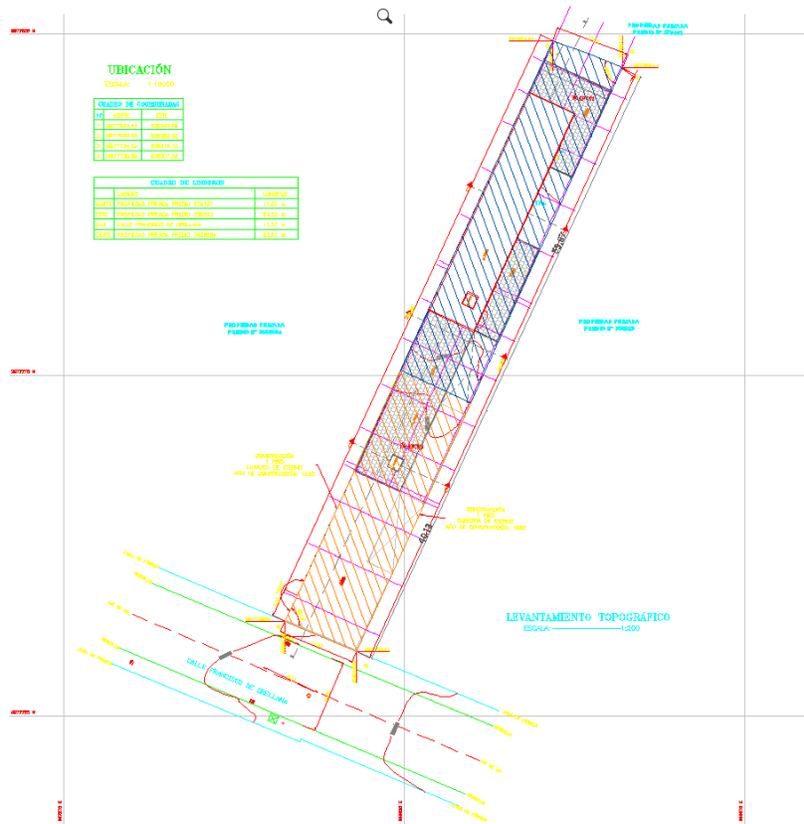
2. MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA

2.1. Procedimiento para la intervención.

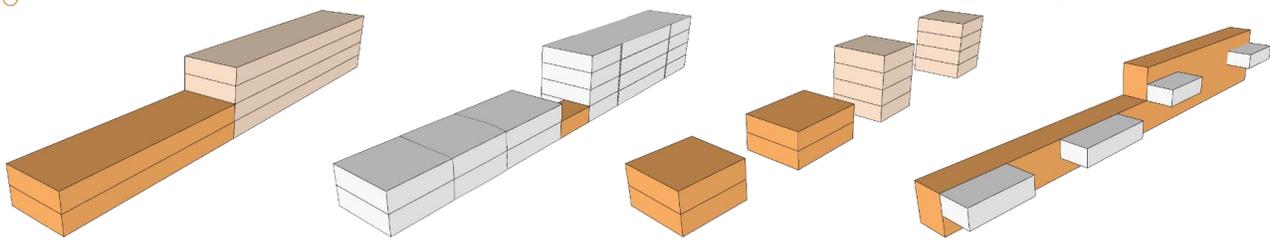
La intervención inicia con el derrocamiento y desalojo de lo existente. Como segunda fase, el replanteo general de ejes, armado de caseta y bodega de obra, armado de cerramiento temporal con los permisos correspondientes de ocupación de espacio público y por último dar paso a la excavación profunda.

2.2. Zonificación de la propuesta.





2.3. Partido arquitectónico.

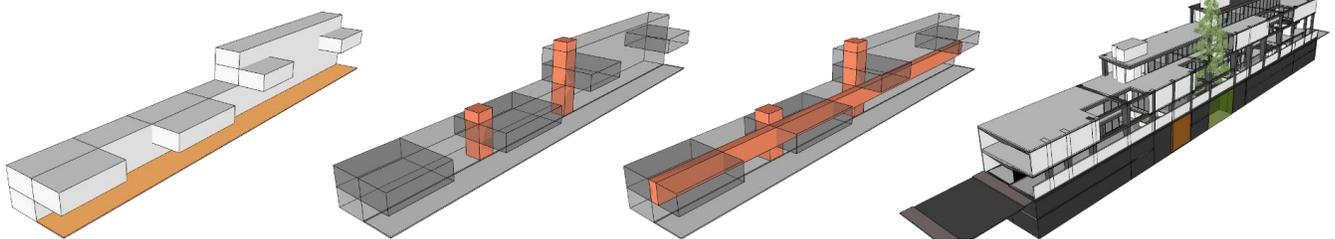


DEFINIR ALTURAS DE INTERVENCIÓN DEPENDIENDO LA ZONIFICACIÓN

MÓDULO DE VACÍO DADO POR LA PORCIÓN DE VEGETACIÓN A INCLUIR DENTRO DE LA PLANIFICACIÓN

GENERACIÓN DE DISTINTOS PATIOS PARA POTENCIAR LA ENTRADA DE ILUMINACIÓN NATURAL

BARRA PRINCIPAL CONTIENE EL PROGRAMA Y MARCA LA CIRCULACIÓN



CORREDOR EXTERIORIZADO (CIRCULACIÓN+PORCHE) QUE ARTICULA EL PROYECTO CON EL ESPACIO URBANO

CIRCULACIÓN VERTICAL

CIRCULACIÓN HORIZONTAL

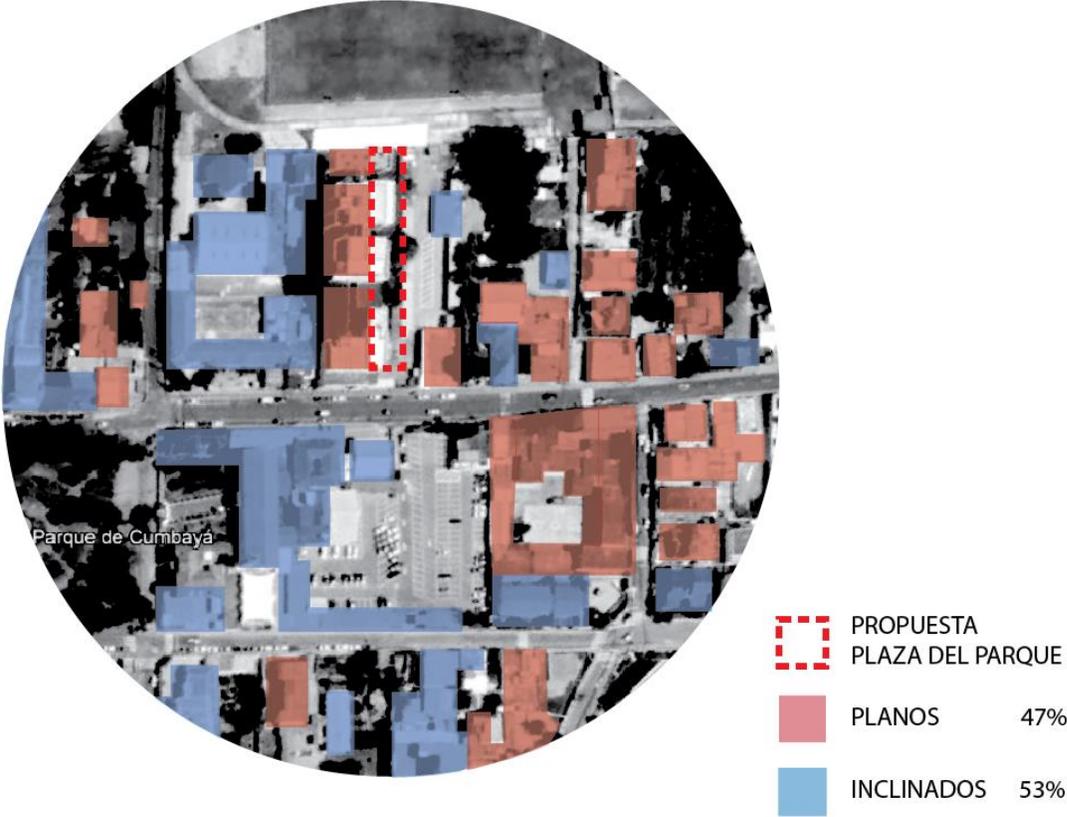
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



A partir del análisis realizado se pudo concluir que, si bien el proyecto se encuentra en una zona de carácter histórico con cubiertas inclinadas, hay un alto porcentaje de construcciones con sus techos planos, lo que permite tener una dualidad y versatilidad en el centro de Cumbayá. Esto permite que la inmersión del proyecto en la zona, contribuya con la diversidad de tipologías que se está desarrollando cada vez más en el sector.

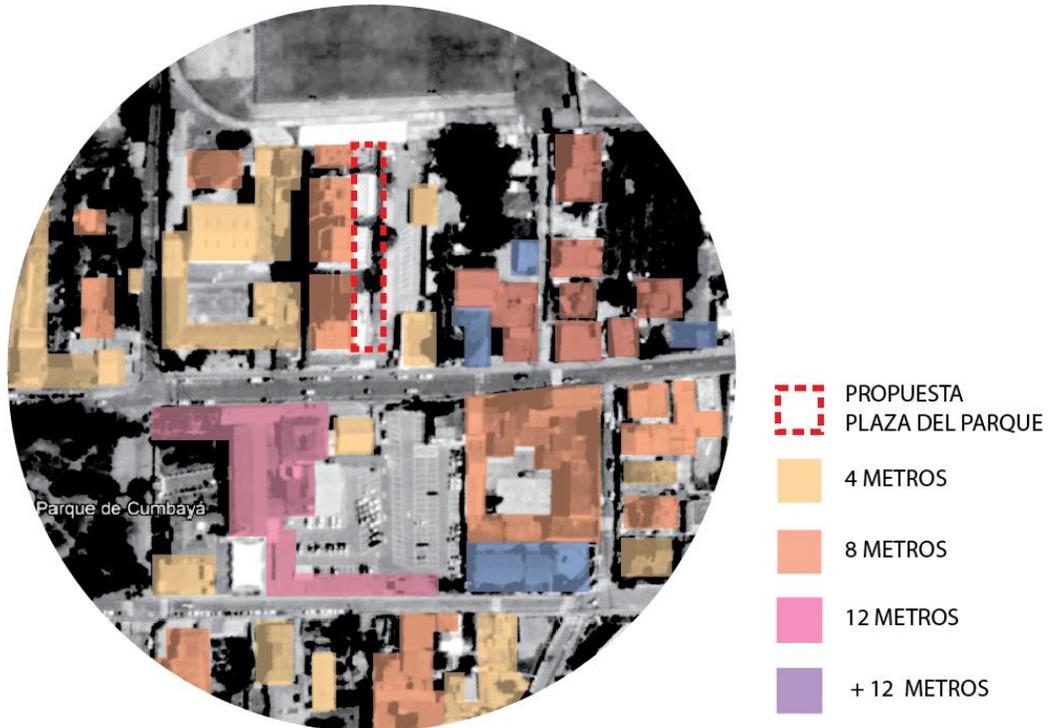
De igual manera, se pone en evidencia que, las edificaciones con techos de teja tienen un carácter histórico y antiguo a diferencia de las restantes con techos de zinc o eternil, mucho más modernas.

DIAGRAMA DE CUBIERTAS



Se puede concluir que, la mayoría de las edificaciones aledañas al proyecto de Plaza del Parque oscilan entre cuatro y ocho metros de altura, es decir dos y tres pisos respectivamente. Es así que, la propuesta Plaza del Parque se adapta perfectamente al entorno proponiendo dos pisos de altura en su parte frontal siendo esta la zona H3 y en la parte posterior tres pisos más áreas comunales correspondiente al área D4.

DIAGRAMA DE ALTURAS



2.4. Descripción propuesta arquitectónica

La propuesta se implantó sobre la calle Francisco de Orellana en la parroquia de Cumbayá. Se plantea un proyecto cuyo uso principal es el comercio. Debido a la alta demanda de comercio y lugares de ocio en el sector, se propone este nuevo proyecto el cual reemplazará en su totalidad a la construcción existente.

La principal problemática del predio es su escaso frente, por lo que se plantea generar un frente artificial que da a una plaza interna que funciona como una extensión del espacio público. La plaza propuesta se articula con distintos patios internos, los cuales forman parte fundamental de la idea fuerza del proyecto ya que estos buscan dar la sensación de amplitud a pesar de ser tan angosto el terreno. Otro de los objetivos de dilatar o segmentar la barra es porque se buscó incluir la mayor cantidad posible de vegetación existente.

El módulo de vegetación con el que se trabajó, es el mismo módulo que se aplicó para la proporción de los vacíos, los mismos que nos ayudan a la iluminación y ventilación natural necesaria para todos los espacios de la propuesta.

Teniendo como resultado un elemento arquitectónico que interactúa tanto con lo urbano como con lo natural. Respetando los lineamientos y normativas vigentes.

2.5. Cálculo para determinar el porcentaje de cubierta inclinada



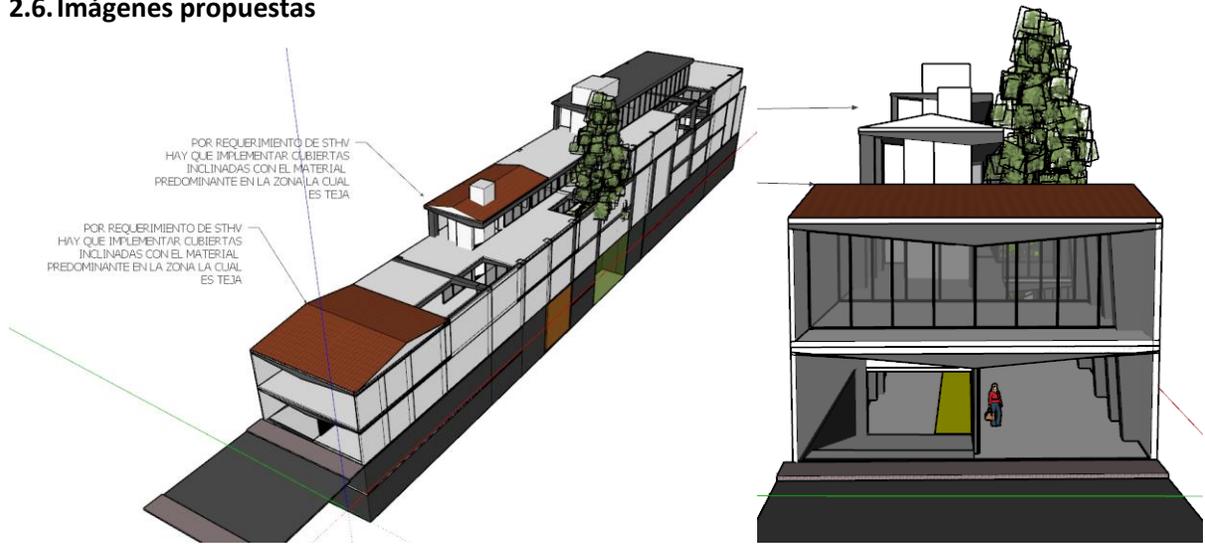
Según el informe de delimitación de zonificación, la zonificación historia que afecta al predio está comprendida en los primeros 40.13m contabilizados desde el lindero frontal hacia atrás.

Según la normativa de cubiertas o quinta fachada en zonas históricas permite un máximo del 35% de cubierta plana.

El área a considerar son 408.89m² que corresponde al 100% del área.

Se ha planificado un total de 265.78m² de cubiertas inclinadas, lo que corresponde al 65% del área total.

2.6. Imágenes propuestas



3. MEMORIA FOTOGRÁFICA – ELEMENTO EXISTENTE



CONSTRUCCIONES INFORMALES Y EN MAL ESTADO



PRE-EXISTENCIA EN EL PREDIO VS ENTORNO INMEDIATO



CONSTRUCCIONES ABANDONADAS



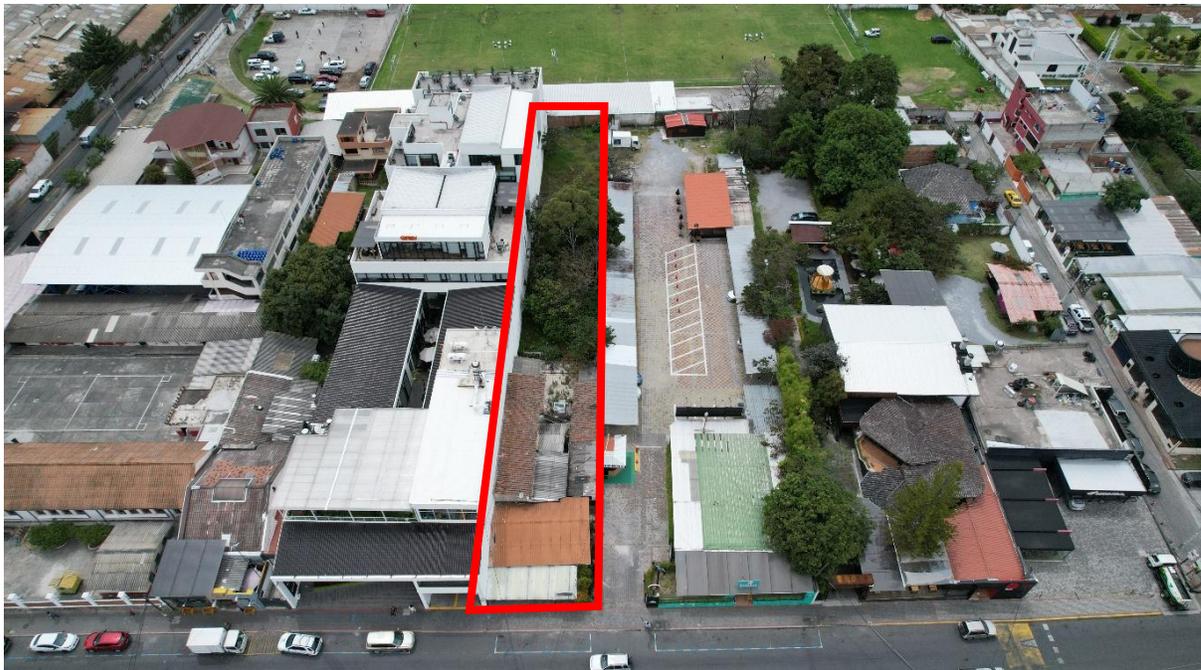
CONSTRUCCIONES INFORMALES Y DETERIORADAS



MÁS DEL 50% DEL TERRENO NO TIENE NINGUN TIPO DE INTERVENCIÓN



SITUACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES: POR UN LADO ESTÁ "PLAZA COHELO" AL OESTE; Y POR EL OTRO LADO ESTÁ LA ACTUAL CEVICHERÍA "CEDEÑOS" EN UNA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA.



PLAZA COHELO, ES UN BUEN REFERENTE DE PROYECTO NUEVO PARA ENTENDER LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO URBANO.



CONSTRUCCIONES INFORMALES. CUBIERTAS EN MAL ESTADO.