

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

Propiedad: FAMILIA QUINABANDA TUALOMBO.

SR. RAUL ALBERTO QUINABANDA CHACAN

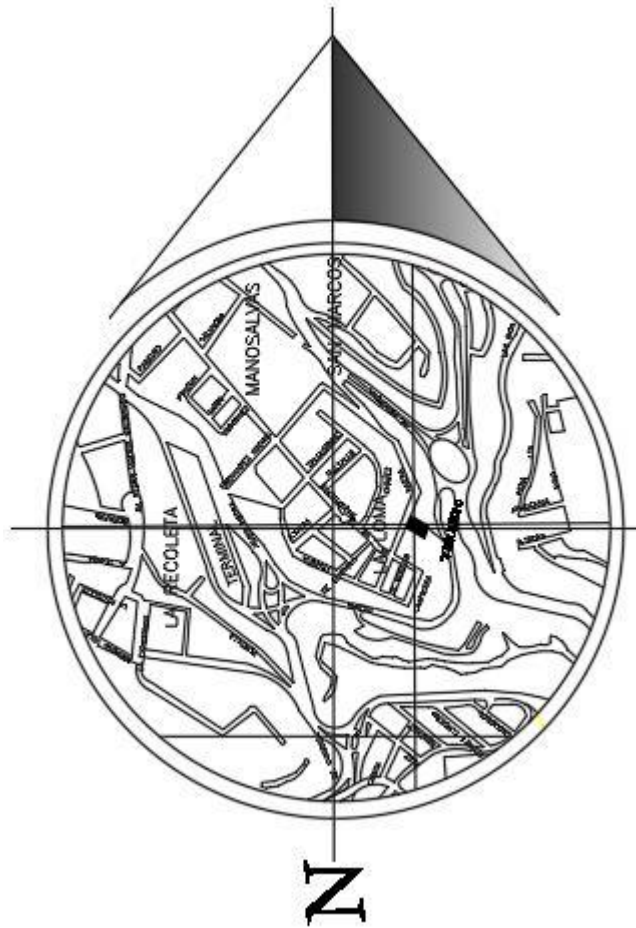
SRA. YESICA BEATRIZ TUALOMBO REA

JUAN FERNANDO ARTIEDA SUÁREZ

Ubicación del terreno: CENTRO HISTORICO

LA LOMA

CALLE ANTONIO DE RIVERA Y MAGDALENA DAVALOS



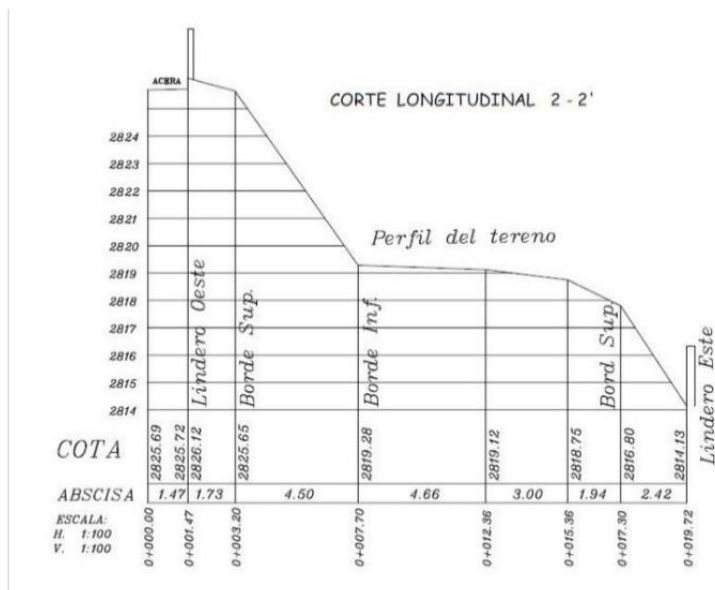
TERRENO:

PREDIO: 599684

CLAVE CATASTRAL: 20201 17 024 000 000 000



LA TOPOGRAFÍA





Alrededor de 10m es la diferencia de nivel entre el frente terreno que da a la calle Antonio de Rivera y la parte posterior del mismo que da hacia la Marín.

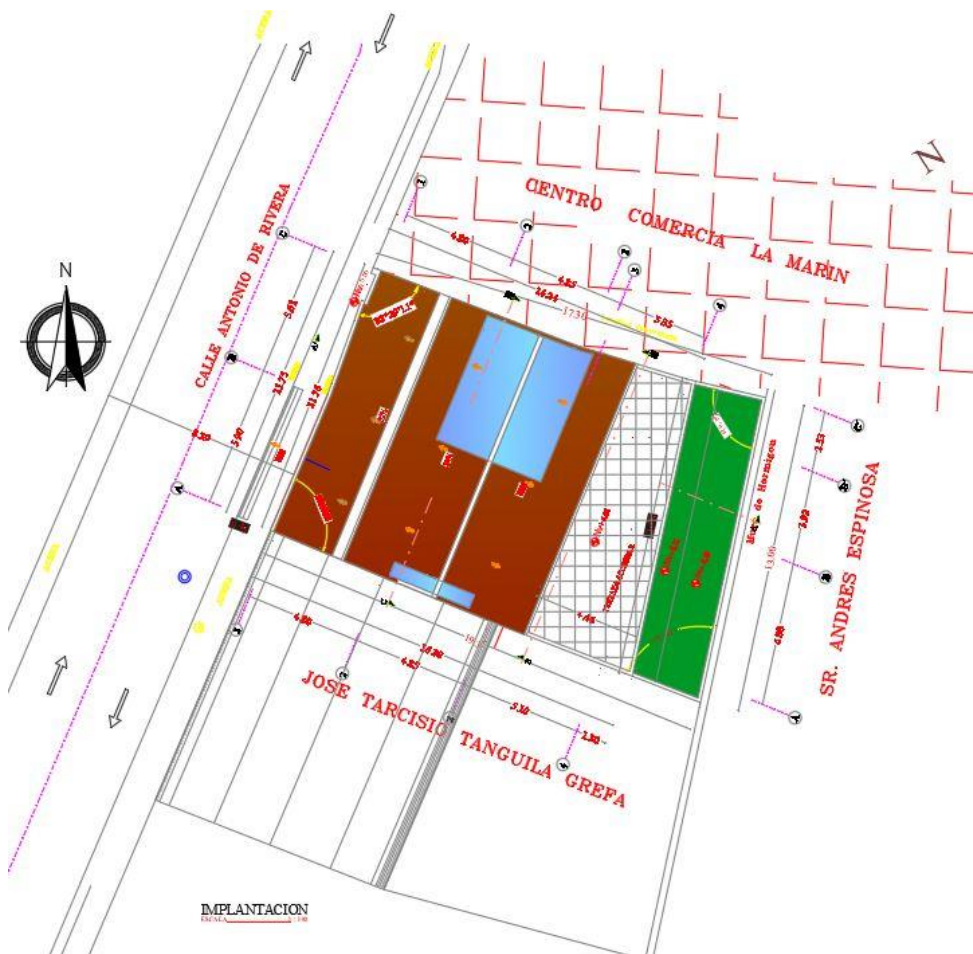
Realizada la regulación de áreas, obtenida la cédula catastral e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito, precedimos a solicitar el IRM definitivo del predio.

El IRM definitivo permite la edificación de tres niveles o 12m de altura, los adosamientos laterales son 0 el frontal igualmente 0 y el posterior 3m

Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(PC) Patrimonio Cultural	Uso suelo específico:	(PUP) Protección Urbana Patrimonial
Tratamiento:	Conservación	PIT:	MS-PITU019
Edificabilidad Básica (H39)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	H39 (D203H-70)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	200 m ²	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	10 m	Altura de	N/A
COS PB:	70.00 %	COS total:	N/A
COS total:	210.00 %		
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
Retiro frontal:	0 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		
Componente estructurante			

Para cumplir con las normas especiales del Centro Histórico, ya que el predio se encuentra inventariado, se realizó el estudio de las edificaciones del sector.

IMPLANTACION DEL PROYECTO



IMPLANTACION

La implantación de proyecto se realizó siguiendo las indicaciones del IRM, en el frente a línea de fábrica, en los laterales adosado a los predios que están junto y en lo posterior con retiro de 3m,

La diferencia de nivel entre la calle Antonio de Rivera y el predio posterior al terreno Quinabanda Toalombo es de alrededor de 10m por lo que se proyectan dos niveles hacia arriba de el de la calle Antonio de Rivera y 2 niveles en subsuelo.



CORTE A - A'

En 2^{do} piso alto:

- BBQ recreación de 50.86m²
- Terraza accesible descubierta 47.56 m² (coincide con el 30% de área descubierta como terraza permitida)

En 1^{er} piso alto:

- Un departamento de 154.51m²

En planta baja se proyectan:

- Un departamento de 64.76m²
- Un comercio de 20.48m²
- Cuatro espacios de estacionamiento

En 1^{er} subsuelo:

- Un departamento por nivel de 97.47 m²

En 2^{do} subsuelo:

- Un departamento por nivel de 97.47 m²

Áreas del proyecto útiles, brutas o a enajenar de acuerdo al siguiente cuadro

CUADRO DE AREAS												
PROPIETARIO: Fha. QUINABANDA - TUALOMBO						IRM: 752695		FECHA: 25/10/2022				
CLAVE CATASTRAL: 20201 17 24 000 000 000			NUMERO DE PREDIO: 599684		ZONA ADMINISTRATIVA: CENTRO (MANUELA SAENZ)			PARROQUIA: CENTRO HISTORICO				
CODIGO EDIFICACION BASICO: H39 (D203H - 70)			AREA DE TERRENO: 220,84 m ²			NUMERO DE UNIDADES: 5		USO SUELO GENERAL: (PC) PATRIMONIO CULTURAL				
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES N°	AREA UTIL	AREA NO COMPUTABLE (AN)		AREA BRUTA	AREA A ENAJENAR		AREAS COMUNALES		
				COMPUTABLE m ²	CONSTRUIDA m ²	ABIERTA m ²	TOTAL DE m ²	CONSTRUIDA m ²	ABIERTA m ²	CONSTRUIDA m ²	ABIERTA m ²	
2DO P. ALTO	N + 6,30	TERRAZA - BBQ	1		50,86		47,56	98,42			50,86	47,56
		CIRCULACION COMUNAL	1		17,45			17,45			17,45	
1ER P. ALTO	N + 3,24	DEPARTAMENTO 1	1	154,51	6,34			160,85	160,85			
		CIRCULACION COMUNAL	1		12,39			12,39				12,39
PLANTA BAJA	N + 0,18	COMERCIO	1	20,48				20,48	20,48			
		DEPARTAMENTO 2	1	64,76				64,76	64,76			
		ESTACIONAMIENTO 1	1		15,36				15,36	15,36		
		ESTACIONAMIENTO 2	1		15,36				15,36	15,36		
		ESTACIONAMIENTO 3	1		15,36				15,36	15,36		
		ESTACIONAMIENTO 4	1		15,36				15,36	15,36		
SUBSUELO 1	N - 2,88	DEPARTAMENTO 3	1	97,47	6,92			104,39	104,39			
		CIRCULACION COMUNAL	1		12,39			12,39				12,39
SUBSUELO 2	N - 5,86	DEPARTAMENTO 4	1	97,47				97,47	97,47			
		PATIO	2		16,65	38,38		55,03	16,65	38,38		
		CIRCULACION COMUNAL	1		12,39			12,39				12,39
SUBTOTAL					434,69	223,77	85,94	744,40	526,04	38,38	132,42	47,56
TOTAL									564,42		179,98	
COS PB CONSTRUIDO			38,60 %	AREA UTIL PLANTA BAJA				COS PB MUNICIPIO		70 %		
COS TOTAL CONSTRUIDO			196,83 %	AREA UTIL TOTAL				COS TOTAL MUNICIPIO		210 %		
								434,69				

El edificio Quinabanda – Toalombo en principio no se aprobara como régimen de propiedad horizontal, pero se lleno las áreas a enajenar en el cuadro de áreas para tener la posibilidad en el futuro realizar este trámite.

Areas en planta baja y terreno

El área total del terreno es de 220.84 m², en planta baja a nivel de la calle Antonio de Rivera 182.38 m² y en el subsuelo 2 como área verde 38.46m²

AREA PLANTA BAJA - ABIERTA * TERRENO								
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES N°	AREA UTIL	AREA NO COMPUTABLE		AREA BRUTA	
				COMPUTABLE m ²	CONSTRUIDA m ²	ABIERTA m ²	TOTAL DE m ²	
SUBSUELO 2	N - 2,88	PATIO	1				38,38	38,38
		COMERCIO	1	20,48				20,49
PLANTA BAJA	N + 0,18	DEPARTAMENTO 2	1	64,76	35,77			100,53
		ESTACIONAMIENTO	4		61,44			61,44
				AREA TOTAL		220,84		
				AREA TERRENO		220,84		

Estacionamientos

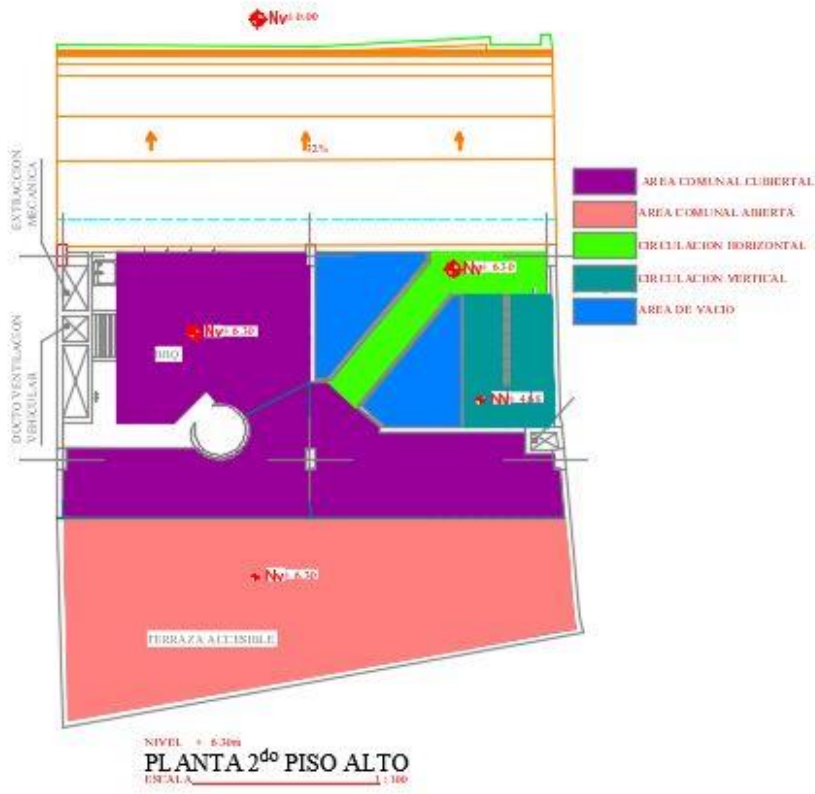
Vivienda de más de 38 m ² hasta 120 m ² del área total	1 por cada 3 viviendas	1 c/8 viviendas
Vivienda mayor a 120 m ² del área total	1 por cada 2 viviendas	1 c/4 viviendas

Según ordenanza.

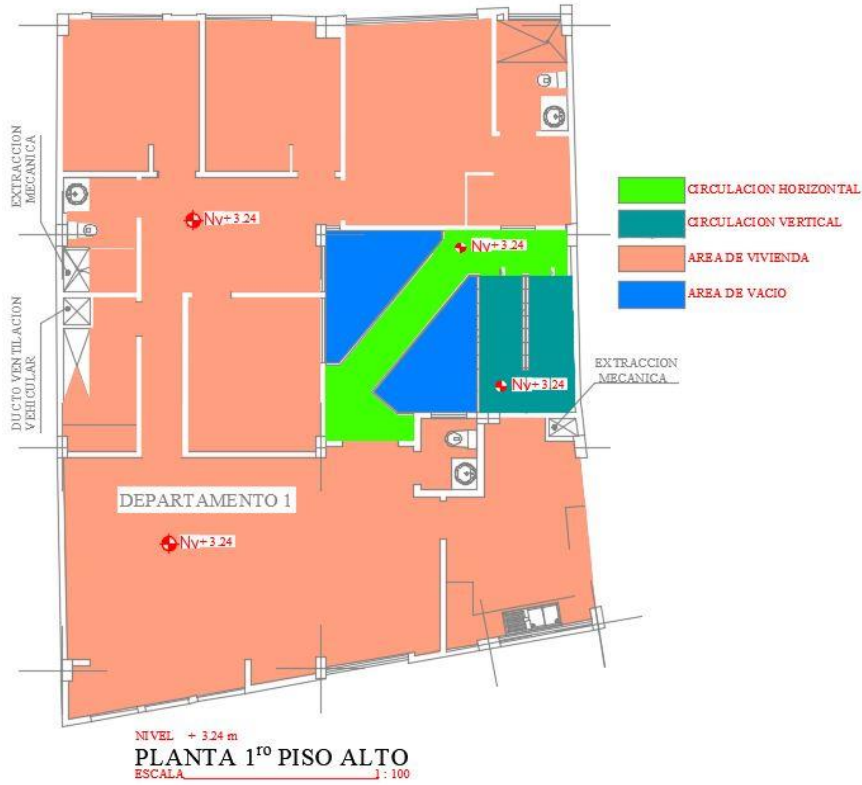
ESTACIONAMIENTOS			
PISO	NIVEL	USOS	DEPARTAMENTO
PANTA BAJA	N + 0,18	ESTACIONAMIENTO 1	DEPARTAMENTO 1
PANTA BAJA	N + 0,18	ESTACIONAMIENTO 2	
PANTA BAJA	N + 0,18	ESTACIONAMIENTO 3	DEPARTAMENTO 3
PANTA BAJA	N + 0,18	ESTACIONAMIENTO 4	DEPARTAMENTO 4

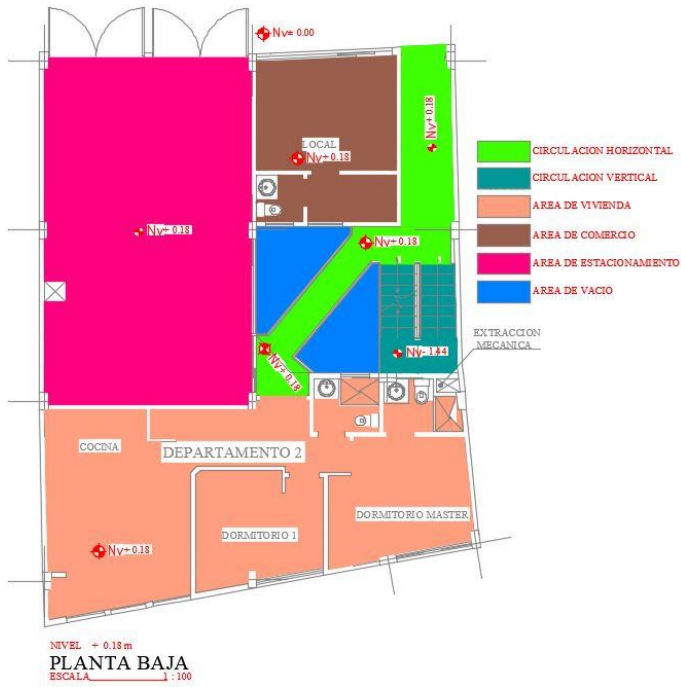
AREAS

PLANTA 2^{do} PISO ALTO



PLANTA 1^{ER} PISO ALTO





PLANTA BAJA



PLANTA SUBSUELO 1



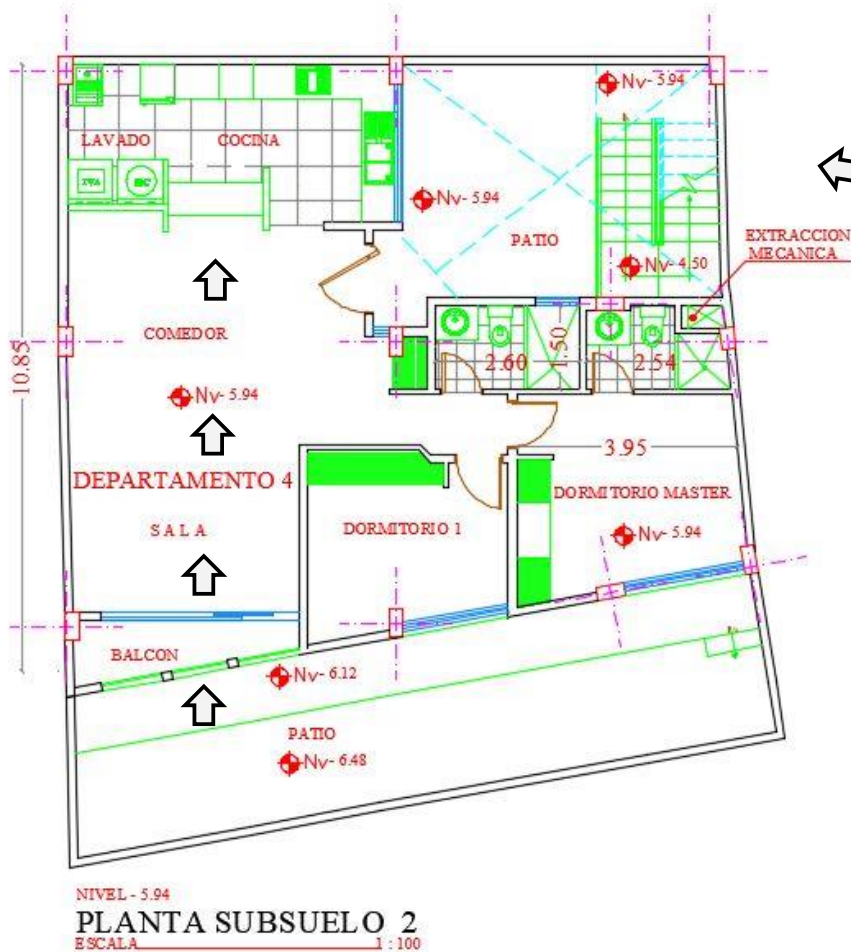
PLANTA SUBSUELO 2

ILUMINACIÓN Y VENTILACION

El IRM permite el adosamiento a los laterales del terreno, en el frente a línea de fábrica y en lo posterior 3m de retiro.

En planta baja y en el primer piso alto, se tiene el frente y la parte posterior para iluminación y ventilación, por lo que se ubicaron las áreas de dormitorios, sala, comedor y cocina hacia estos frentes.

En los subsuelos 1 y 2 solo tenemos el frente para iluminación y ventilación, por lo que se ubicaron dormitorios, sala y comedor hacia este frente, el área de cocina se ubico en la parte posterior de la sala y comedor, pero con la distancia que permite la normativa.



También nos ayudamos con el área abierta en las circulaciones

CIRCULACIONES

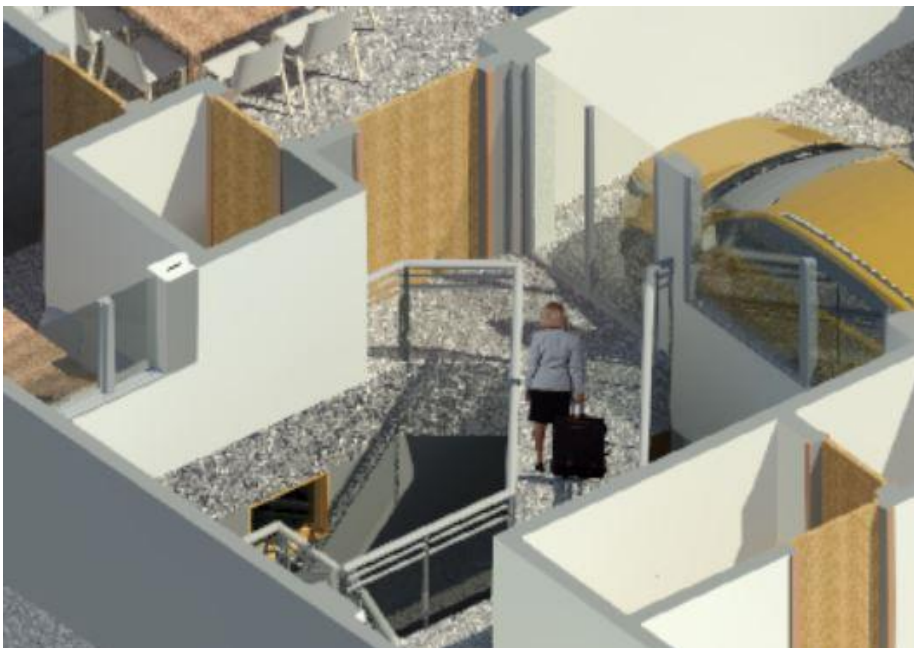
C.- La ubicación de bloques de escaleras no debe afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble;

ORDENANZA 0260



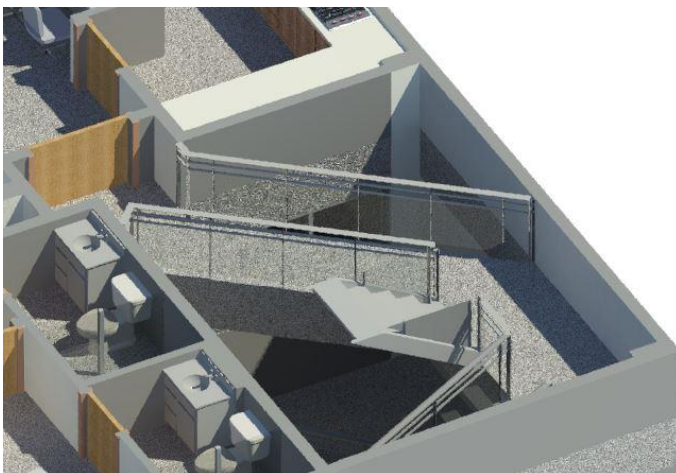
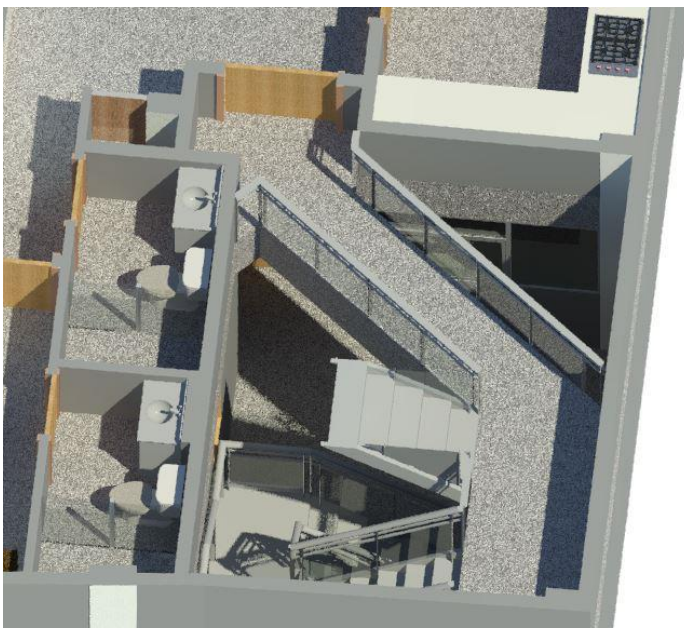
En el nivel de terraza la circulación a través del puente es comunal

En planta baja la circulación es hacia y desde los estacionamientos y del departamento 2, por lo que el ancho del paso es de 1.20m.





En el 1^{er} piso alto y en el subsuelo 1 la circulación por el puente es exclusiva de los departamentos 1 y 3, por lo que el ancho es de 1.00m.

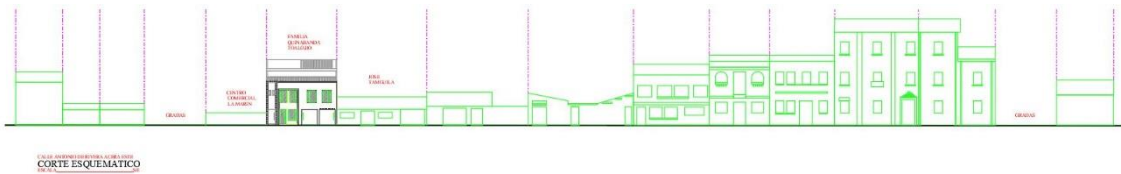


FACHADAS DEL PROYECTO

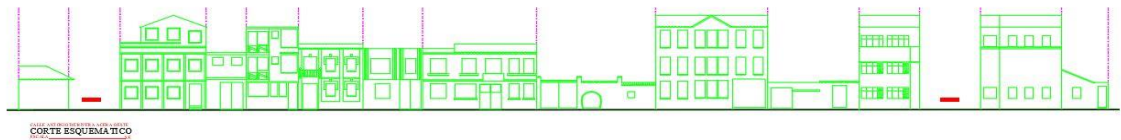
En el lindero norte del predio se encuentra el Centro Comercial Playón de La Marín, este tiene su fachada hacia la Marín y por la diferencia de nivel del terreno, hacia la calle Antonio de Rivera no existe edificación alguna excepto el cerramiento.

Hacia el lindero Sur existe una edificación de un solo nivel desde línea de fábrica.

Si bien es cierto que las edificaciones aledañas al predio son bajas, a lo largo de toda la calle Antonio de Rivera y calle Magdalena Davalos, los niveles de las edificaciones varían de uno a tres niveles, siendo en su mayoría de dos o tres niveles.



ACERA DEL PROYECTO



ACERA OPUESTA AL PROYECTO



Vivienda ubicada frente al predio, tres pisos del nivel de la calle, cubierta de teja, ventanas de aluminio con predominio vertical, sobre la puerta de garaje dos ventanas juntas.



Viviendas a lo largo de la calle Antonio de Rivera, en su mayoría dos niveles desde la calle, cubiertas de teja, ventanas de diferentes materiales (aluminio, madera o hierro), las ventanas son rectangulares en la mayoría de viviendas, pero

existen

también

arqueadas.



A lo largo de la calle existen viviendas con cubiertas de teja y terrazas accesibles, con ventanas rectangulares, en posición vertical y horizontal.



la mayoría de las fachadas a lo largo de la calle Antonio de Rivera, tienen detalles en la fachada, alrededor de las ventanas, de las puertas y el friso

Sobre la puerta del parqueadero una ventana de dimensiones cercanas a la puerta, guardando la verticalidad y equilibrando el tramo de fachada, en contraposición al resto de la misma que tiene elementos más pequeños y en forma horizontal.



Detalles de fachada en la calle Antonio de Rivera que se usaran en la propuesta arquitectónica del proyecto Quinabanda-Toalombo.

La propuesta arquitectónica en fachada hacia la calle Antonio de Rivera, recoge el criterio de la mayor parte de la calle, es una fachada con características similares a las del entorno en relación a vanos, llenos y detalles en marcos de ventanas y puertas.



CALLE ANTONIO DE RIVERA
FACHADA FRONTAL
 ESCALA 1:100

FACHADA FRONTAL

Hacia la calle Antonio de Rivera se propone una fachada coherente con la mayoría de las edificaciones de la vía, es decir dos niveles de altura, con cubierta de madera y teja, en la que se aprovecha la altura de la cubierta para cubrir el ducto de gradas y el BBQ.

En la fachada frontal se encuentran las puertas de acceso a los garajes independiente de ellas la puerta de acceso a la circulación peatonal del inmueble.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0210

2.3.1 Condiciones de Ocupación de los Retiros

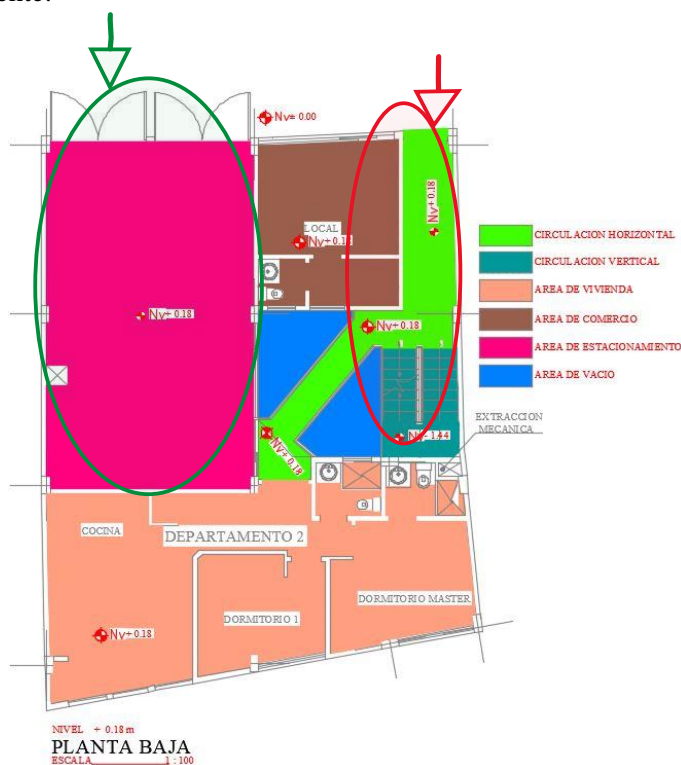
Los retiros frontales en zonas con usos residenciales RU1, RU2 y RU3, en lotes con frentes iguales o menores a 12,0 m. se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos como máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular;

En lotes con frentes mayores a 12,0 m. se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m.; garitas de vigilancia de máximo 5,0 m², incluida media batería sanitaria. H

21

Página 56 de 68

El predio tiene de frente 11.75m por lo que según la ordenanza 210 podemos utilizar hasta el 50% de dicho frente para acceso vehicular, en este proyecto el acceso vehicular es menor al 50% del frente.



En este proyecto la circulación peatonal es independiente de la circulación

Al ser un terreno inclinado, con un fuerte desnivel, se pretende crear dos niveles hacia debajo de la calle Antonio de Rivera, por lo que la fachada que se verá desde la Marín será de cuatro niveles.



Las viviendas aledañas tienen fachadas hacia la Marín con vanos y llenos diferentes a los de la calle Antonio de Rivera, porque al ser en terreno inclinado y al estar adosadas a los dos lados, la única fuente de luz son las ventanas de esta fachada.



Estas viviendas en la fachada posterior no guardan relación con las fachadas frontales, las ventanas son rectangulares, pero en forma horizontal.



Viviendas de la calle Antonio de Rivera solo tienen un nivel desde la calle, en la fachada posterior tienen tres o cuatro debido a la diferencia de nivel existente en los terrenos.



Las cubiertas son de teja, pero existen también áreas planas de terrazas accesible.

La fachada propuesta hacia la Marín, trata de aprovechar la luz, por lo que se proponen ventanas mas grandes como las existentes en el entorno, pero manteniendo la verticalidad de los vanos y valcones con detalles similares a la fachada frontal.



FACHADA POSTERIOR

En los niveles inferiores estas ventanas nos permitirán lograr que la iluminación y ventilación se aprovechen al máximo en las zonas que están pegadas al muro posterior.

De igual manera hacia esta fachada en el último nivel se propone tener una terraza accesible de uso comunitario y cuya área no excede del 35% permitido.

ARQ. JUAN ARTIEDA SUAREZ