

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2020-011
PROYECTO DEFINITIVO AMPLIATORIO Y REHABILITACION
“RESIDENCIA HEREDIA SICLES”

En atención al trámite N° STHV-2020-1295-E, ingresado a esta Secretaría el 11 de agosto del 2020, en relación al proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación “RESIDENCIA HEREDIA SICLES”; se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación “RESIDENCIA HEREDIA SICLES” se desarrolla en el lote con predio N°320998 con clave catastral N°15712-14-008, ubicado en la calle 13 DE JUNIO, barrio EQUINOCCIAL, parroquia SAN ANTÓNIO, propiedad de HEREDIA NAVARRETE SICLES ARTOLFO según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- El lote con predio N°320998 y clave N°15712-14-008, se encuentra dentro del Inventario Selectivo de edificaciones protegidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a la Resolución del Concejo de fecha 18 de junio de 1996, según informe IC-96-093, tiene catalogación parcial rehabilitable.
- El predio 320998, tiene zonificación D4 (D303-80), con una forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, Uso de suelo (M) Múltiple.
- El predio N° 320998, cuenta con Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes N° 2018-320998-01, de fecha 02 de febrero del 2018, mediante Ordenanza N° 434, mediante la cual se legalizan los bloque 1 y 3 (se anexan los planos y licencia de reconocimiento)
- Mediante Oficio N° STHV-DMGT-2020-0720-O, de fecha 12 de marzo de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe favorable al proyecto preliminar “Residencia Heredia Sicles”, conjuntamente con el informe de Medios de Egreso favorable.

II. SUSTENTO NORMATIVO

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

- Ley Orgánica de Cultura.
- Ordenanza Metropolitana N° 001, que corresponde al Código Municipal. LIBRO IV.4 DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO TÍTULO I DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES, SECCIÓN II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA (Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación y Artículo IV.4.55.- Nuevas edificaciones).
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta presentada corresponde a un proyecto definitivo de ampliación y rehabilitación en el predio 320998, en donde las construcciones ubicadas en la parte frontal y posterior del lote (denominadas respectivamente como bloque 1 y bloque 3) son edificaciones existentes con uso residencial y comercial que fueron regularizadas mediante la Ordenanza N° 434 y cuenta con la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes N°2018-320998-01 y planos sellados (adjuntos). Estas dos construcciones se complementaban para su mejor funcionamiento; el bloque 2 corresponde al proyecto ampliatorio de obra nueva.

Los 3 bloques mencionados se desarrollan de la siguiente manera.

- a) La rehabilitación se ejecutará en el bloque 1, que corresponde a la construcción patrimonial existente, la misma que tiene dos plantas y está conformada por los siguientes espacios: en planta baja un local comercial y en planta alta dos dormitorios.
La propuesta de rehabilitación consiste en arreglar el cielo raso y reemplazar el que se encuentre en mal estado, realizando además el mantenimiento de la estructura de madera, se efectuará el cambio de piezas de madera del piso que esté deteriorado, los pasamanos serán reemplazados por otros de las mismas características.

Se plantea construir un baño completo en la planta baja N+60, con el fin de que sea útil para el local comercial existente y los dormitorios que se encuentran en el segundo piso.

- b) El bloque 3, es una construcción de hormigón armado existente, ubicada en la parte posterior del predio, regularizada en el año 2018, la misma que tiene dos plantas y una terraza accesible. En cada planta se desarrolla un departamento compuesto por sala, comedor, cocina, tres dormitorios y un baño completo. Esta edificación está en buenas condiciones y por lo tanto no requiere ningún trabajo de mantenimiento, de acuerdo a la información presentada en la memoria histórica.
- c) El proyecto ampliatorio contempla la construcción de una edificación nueva, denominada bloque 2 en la que se proponen dos departamentos y parqueaderos, se ubicará en la parte central del terreno y estará conformada por tres pisos, respetando los retiros entre edificaciones. Tendrá cubiertas inclinadas. Las mismas que no sobrepasan la altura de la edificación patrimonial (bloque 2). Tiene los siguientes espacios:
 PLANTA BAJA: N+0.60: Ingreso vehicular y peatonal, garaje, bodega, escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3.
 PRIMER PISO: N+3.12: Escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3, cocina, comedor, 1 dormitorio master, 3 dormitorios, 1 baño social, 1 baño completo, cuarto de máquinas, pozo de luz.
 SEGUNDO PISO N+5.64: Escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3, cocina, sala, comedor, 1 dormitorio master, 3 dormitorios, 1 baño social, 1 baño completo, 1 cuarto de máquinas, pozo de luz.
- a) El área bruta es de 691.02 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina correspondiente a plantas arquitectónicas.
- b) El COS total propuesto es de 114,47 % y el COS total del IRM es 240%.
- c) El COS en planta baja propuesto es de 27,58% y el COS en planta baja del IRM es 80%.
- d) Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable, (se adjunta el informe)

IV. CRITERIO TECNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para el proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; en el predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20200908	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20200908	

