

MEMORIA HISTORICA - DESCRIPTIVA

INTERVENCION EN LA RESIDENCIA

LARCO SAMANIEGO



VISTA PRINCIPAL CALLE BRICEÑO Y CALLE RÍOS

ANTECEDENTES.-

EL Sr. Mauricio Adolfo Larco Samaniego Ciudadano Ecuatoriano con cedula de ciudadanía N.º 110251258 adquirió mediante compra un bien inmueble ubicado en las calles PEDRO BRICEÑO Y RÍOS en el CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO

METROPOLITANO DE QUITO, con predio N.º 42459 y clave catastral N.º 10002-06-009 perteneciente a al barrio San Blas, parroquia Centro histórico.

La edificación fue comprada ya construida hace muchos años atrás y no se ha intervenido tanto arquitectónicamente como constructivamente con ampliaciones en planta baja. El coeficiente COS en planta baja es más que el permitido en Línea de Fabrica. El área total del terreno según datos de la escritura era de 147.40 m², por lo cual al hacer el cálculo del COS da un coeficiente en planta baja de 67.41% (el área en planta baja es de 99.37 m²) pero luego de aplicar la ordenanza de Regularización de Excedentes de Áreas en todo el Distrito Metropolitano de Quito el área del predio se reduce a 134.37 m² y al calcular el COS en planta baja con la misma área de 99.37 m² nos da como resultado un coeficiente en planta baja de 73.95%. esto se produce porque a menor área total del terreno y manteniendo la misma área de construcción existente en planta baja (ya edificado hace muchos años) el COS y el CUS se incrementan.

AREA DEL TERRENO	AREA P. BAJA	COEFICIENTE (COS)
147.40 M2	99.37 M2	67.41 %
134.37 M2	99.37 M2	73.95 %

Con estos antecedentes y ante la necesidad de darle protección a la vivienda de la humedad que se introduce en el corredor y patio de la misma cada vez que llueve lo vuelve resbaladizo por lo que el propietario, que tiene una discapacidad física, ha sufrido muchas caídas y para evitar esto solicita al Municipio de Quito en la agencia correspondiente la integración de una cubierta en el patio.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE. -

Para describir este predio se ha tomado en cuenta el estado actual de la vivienda, así como la propuesta de intervención:

- 1.- PLANTA BAJA N+0.70
- 2.- PLANTA PRIMER PISO N+3.80
- 3.- PLANTA SEGUNDO PISO N+7.15
- 4.- IMPLANTACION Y CUBIERTAS

1.- PLANTA BAJA N+0.70

La vivienda tiene su ingreso principal por la calle Briceño mediante una puerta grande que comunica a un hall tipo rampa (tiene una pequeña inclinación) con paredes sin estucar, el piso es de piedra en la que se encuentra:



Hall de ingreso calle Briceño

Al lado derecho el cuarto 1, no está colocada la puerta, este cuarto tiene una ventana que da a la calle Briceño, sus paredes están sin estucar, el piso es de hormigón y se comunica mediante un arco con un cuarto más pequeño que tiene piso de hormigón, no está colocada la ventana ni la puerta y tiene salida al patio interior.



Cuarto 1



Interior cuarto 1, ventana hacia la calle Briceño



Arco que comunica al cuarto 1 con un cuarto más pequeño

A la izquierda se encuentra un local: tiene una puerta que da a la calle Briceño y otra que da a la calle Los Ríos un baño con sus respectivas instalaciones de agua y de desagüe sin baterías sanitarias, tanto las paredes del baño como las del local se encuentran sin estucar, piso de hormigón, ausencia de puerta hacia el corredor.



Interior local, puerta hacia la calle Briceño



Interior local, puerta hacia la calle Los Ríos, tumbado recubierto de gypsum



Interior local, paredes sin estucar, ausencia de puerta hacia el corredor.

Siguiendo por el corredor al lado izquierdo encontramos el cuarto 2 y un pequeño hall, no tiene puerta de ingreso, el es piso de hormigón, tiene una ventana hacia la calle Los Ríos, las paredes no están estucadas. Se comunica mediante una puerta con otro pequeño cuarto.



Hall de ingreso al cuarto 2, paredes sin estucar



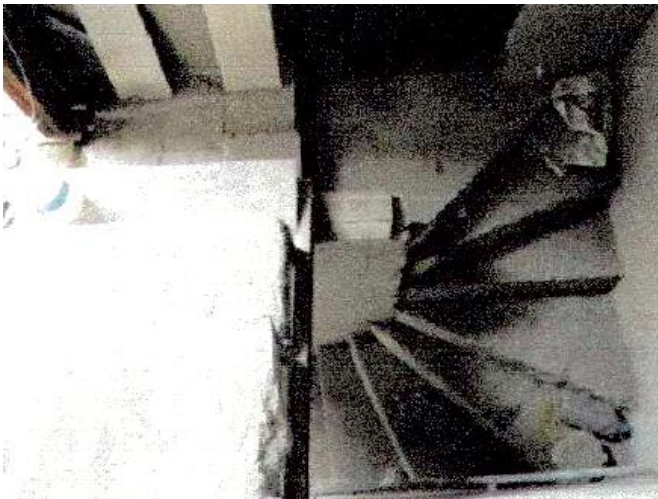
Interior cuarto 2, paredes sin estucar, techos recubiertos con gypsum

Al final del corredor se encuentra un pequeño patio con piso de piedra con un lindero de lata que separa a predio vecino. También se encuentran al lado derecho del corredor unas gradas de piedra que comunican a la planta del primer piso.

Los tumbados en esta planta se encuentran recubiertos de gypsum debidamente estucados y pintados. Los pisos se encuentran en mala condición tanto de los cuartos como del hall.



Hall y patio interior, planta baja



Grada de piedra que comunican a la planta del primer piso.



Grada de piedra que comunican a la planta del primer piso.

2.- PLANTA PRIMER PISO N+3.80

Al ingresar por las gradas de piedra se encuentra un hall con paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera que comunica a:



Hall de ingreso a cuartos 3,4,5, paredes sin estucar, tumbado recubierto de gypsum

Cuarto 3, tienen una ventana (mal estado) hacia la calle Briceño, paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera.



Ingreso cuarto 3



Interior cuarto 3

Cuarto 4, tienen una ventana (mal estado) hacia la calle Briceño, paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera, un baño completo con sus respectivas instalaciones de agua y desagüe sin baterías sanitarias



Ingreso cuarto 4



Interior cuarto 4

En el hall principal antes de ingresar al cuarto 5 y a la cocina existe un baño completo con sus respectivas instalaciones de agua y desagüe sin baterías sanitarias.



Ingreso a baño antes de ingresar al cuarto 5 y a la cocina



Interior del baño

Para ingresar al cuarto 5 y a la cocina existe un pequeño hall: paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera.



Pequeño hall que permite el ingreso al cuarto 5 y a la cocina

Cuarto 5, tienen una ventana hacia la calle Briceño y otra hacia la calle Los Ríos(mal estado), paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera, un baño completo con sus respectivas instalaciones de agua y desagüe sin baterías sanitarias.



Cuarto 5

En esta planta también se encuentra una cocina con: paredes sin estucar, loseta de hormigón sobre vigas de madera, tumbados recubiertos de gypsum debidamente estucados y pintados.



Cocina



Interior cocina

Todos los techos de cuartos y corredores en este piso se encuentran cubiertos con gypsum debidamente estucados, ningún cuarto cuenta con puertas de ingreso.



Tumbados del hall recubiertos de gypsum



Tumbados del hall recubiertos de gypsum



Tumbados planta primer piso recubiertas con gypsum

También se encuentran unas gradas al ingreso del hall que comunican a la planta del segundo piso.



Gradas que comunican a la planta del segundo piso



Grada metálica que baja de la planta del segundo piso

3.- PLANTA SEGUNDO PISO N+7.15

Existe una loseta de hormigón sobre vigas de acero que sirve de hall y comunica a tres bodegas dos de las cuales cuentan con baños completos, instalaciones de agua y desagüe sin baterías sanitarias.



Exterior de bodegas



Exterior de bodegas



Exterior de bodegas



Interior de bodegas



Interior de bodegas



Interior de bodegas

4.- IMPLANTACION Y CUBIERTAS

La residencia tiene una cubierta de teja rustica, apoyada sobre una estructura metálica, está diseñada con una cubierta inclinada con dos caídas, la mayor parte de agua lluvia va hacia la calle Briceño y la otra parte hacia un patio interior.



Cubierta hacia la calle Los Rios



Cubierta esquinera Los Ríos y Briceño



Cubierta calle Briceño

INTERVENCION

A fin de mejorar el estado de la vivienda las intervenciones que se proponen en este predio son:

PLANTA BAJA

LOCAL 1.- Esta conformado por un local y bodega. Se interviene con la integración de un baño completo, al igual que la culminación de estucado de mamposterías y colocación de pisos de madera. Intervención mantenimiento e integración.

Local 2.- se interviene con la colocación de piezas sanitarias estucado de mamposterías y madera en los pisos. Intervención, mantenimiento e integración.

Cuarto 1.- el cuarto 1 se integra con baño y culminara con el estucado de paredes y colocación de madera en pisos. Intervención, mantenimiento e integración.

Se construirá un muro que divide a los predios su espesor será de 20.00cm. intervención e integración.

En las mamposterías de halls se procede al estucado en esos posos se colocará piedra decorativa antideslizante. Intervención, complementación y mantenimiento.

En planta baja se plantea una estructura independiente para la cubierta del patio y la terraza. Esta cubierta tendrá una pendiente no mayor a 30° y no superara la altura de la edificación existente. Será desmontable con lamina translucida en planos esta estructura se identifica con los ejes x, y, z Y A, B. Intervención e integración.

La escalera que integre la planta baja con el nivel 3.80 se conserva ya que es de piedra y se encuentra en buen estado. Intervención y mantenimiento.

PLANTA PRIMER PISO, se destinará a vivienda

Se intervendrá constructivamente para culminar con la colocación de pisos de madera, piezas sanitarias, pintura y colocación de puertas y ventanas estas serán de madera. Intervención integración y complementación.

Desde este nivel +3.80 se realiza el rediseño de gradas que comunican con el N+7.15 donde ya cumplen con las normas mínimas requeridas se proyecta una mampostería que sirve de lindero entre los dos predios. Intervención e integración.

PLANTA SEGUNDO PISO. - se destinará a descanso

En este nivel se mantienen las salas destinadas a gimnasio y música, se colocarán las baterías sanitarias. El área que se encuentra orientada hacia la calle Los Ríos será liberada. La loza accesible será cubierta con una estructura metálica independiente y con una lámina translucida. Sera desmontable intervención de integración.