

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-005
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN
“RESIDENCIA DEL SR. LUIS ALMEIDA B.”

En atención al trámite STHV-2020-2134-E, ingresado a esta Secretaría el 24 de diciembre del 2020, en relación al proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Luis Almeida B,” se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva se desarrolla en el lote con predio N° 93502 y clave catastral N° 30102-02-027, ubicado en la calle Pablo Pérez Quiñonez, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, propiedad del señor ALMEIDA BETANCOURT LUIS ALFONSO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano de acuerdo al informe de Regulación Metropolitano (IRM) actual de consulta.
- Se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la Declaratoria de 1984.
- El predio 93502, tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2.
- Mediante Oficio N° STHV-DMGT-2020-0013-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe favorable para el proyecto preliminar “RESIDENCIA SR. LUIS ALMEIDA B., en el predio N° 93502, con clave catastral N° 30102-02-027.

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 - SECCIÓN II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA-Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.-
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución N° RT2014-009.

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Luis Almeida Betancourt.”, mismo que está ubicado en la calle Pablo Pérez Quiñonez, el cual actualmente se encuentra en estado de deterioro y está deshabitada, además de que en el transcurso de los años ha sido modificada con añadidos.

La propuesta contempla lo siguiente: Se mantendrá la altura de la cubierta frontal, lateral y posterior. Se mantiene la planta baja y se aprovecha la altura del entresuelo existente para crear un segundo piso. Se utilizarán materiales similares a los existentes como: teja de arcilla cocida, madera, ladrillo y mortero a base de cal, cemento y arena, cielo raso con malla y mortero. Tanto puertas y ventanas serán de madera y en el corredor posterior se utilizará una mampara de madera y vidrio. Se liberará el añadido en hormigón armado (2 plantas) recuperando el patio original y una grada que no cumple con las dimensiones de la normativa vigente.

Estará conformado por los siguientes espacios:

- a) Planta baja: ingreso, zaguán, patio, dormitorio master con un baño completo, dos dormitorios, baño completo, sala, comedor, cocina, grada. En el patio se ubica la lavandería, área de secado.
- b) Planta alta: Cocina, comedor, sala, baño social.
- c) El área bruta es de 116.40 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado que consta en los planos de la propuesta arquitectónica.
- d) El COS en planta baja es de 48,61%, que comparado con el COS en planta baja del Informe de Regulación Metropolitana que es del 70%, está dentro de lo permitido.
- e) El COS total es de 95,85 % que comparado con el COS en total del Informe de Regulación Metropolitana que es del 210%, está dentro de lo permitido.
- f) El proyecto por su área no requiere la aprobación de medios de egreso.

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 ARQUITECTÓNICO** para el proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Luis Almeida B,” en el predio N° 93502 y clave catastral N° 30102-02-027.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210118	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210118	