

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-032
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN
“SAN TOLA”

En atención al trámite STHV-2021-0280-E, ingresado a esta Secretaría el 28 de enero de 2021, en relación al proyecto definitivo de rehabilitación “San Tola” se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El lote con predio N° 74591 y clave catastral N° 10001-05-002, se encuentra ubicado en la calle Vicente León, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico y es de propiedad de REAL JURADO JAVIER ALEJANDRO, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.
- Predio perteneciente al patrimonio cultural nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, cuenta con catalogación Parcial rehabilitable.
- Tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0085-O, de fecha 11 de enero de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico arquitectónico favorable N° STHV-DMGT-AH-A-2021-001, al proyecto preliminar San Tola.
- Mediante Oficio N° GADDMQ-DMC-GTC-2019-0301-O, de fecha 23 de septiembre de 2019, la Coordinación de Gestión Territorial Catastral, informa que se ha procedido con la actualización gráfica, acerca del Título II Libro IV.1 del Código Municipal que regula los excedentes o diferencias de áreas de terreno, del predio N° 74591.

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.4.55.- Nuevas edificaciones. -
 - Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
 - Resolución RT2014-009 de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.
-
- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación en el predio N° 74591, ubicado en la calle Vicente León, debido al estado en deterioro en el que se encuentra la edificación.



FACHADA FRONTAL

Se conservará la construcción original, y se liberará los añadidos. Se propone generar un tratamiento en el enlucido de los muros para curar humedades y grietas. Se plantea realizar una viga collar perimetral superior que refuerce los muros originales y realizar todas las instalaciones necesarias por fuera de los muros, para no afectar el estado del adobe portante. Se propone mantener los locales comerciales que se abren hacia la calle Vicente León, sobre el frente en la planta baja y mantener el uso residencial de la casa creando 7 unidades de vivienda y un estudio/oficina, se incorporan espacios comunales de lavandería, bbq, huertos y parqueaderos de bicicletas. Se propone además rehabilitar la cubierta de la casa, principalmente para prevenir filtraciones y humedades, reemplazando elementos deteriorados de la estructura, así como las tejas por otras de barro cocido. Se colocará en el patio central una cubierta de vidrio que permita el paso de la luz y ventilación. (*Datos informativos tomados de la memoria descriptiva y fotográfica presentada*)



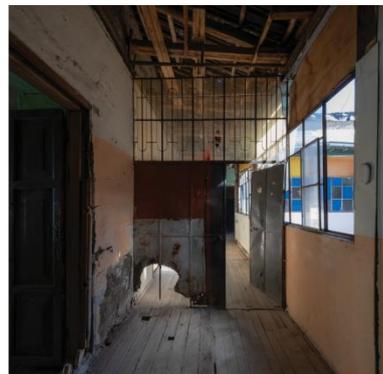
ESTADO ACTUAL- INTERIOR



ESTADO ACTUAL-POSTERIOR



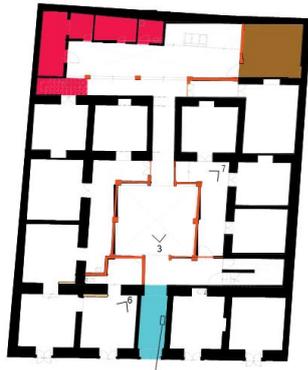
ESTADO ACTUAL-INTERIOR



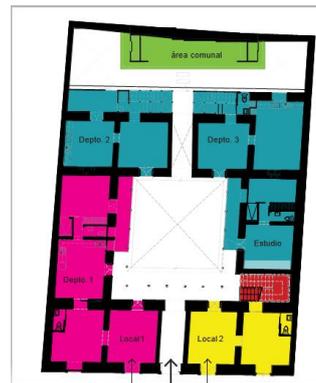
ESTADO ACTUAL-INTERIOR

Estará conformada por los siguientes espacios:

- a) Planta baja: Local 1 y Local 2, departamentos 1,2 y 3 y un estudio.
El departamento 1, consta de sala, comedor, cocina, 1 baño completo y un dormitorio.
El departamento 2, consta de sala, comedor, cocina, baño completo y patio
El departamento 3 tiene: sala, cocina, comedor, baño completo y estudio
1 Estudio
Además, en la parte posterior se ubica la sala comunal, cuarto de máquinas, lavado y secado.

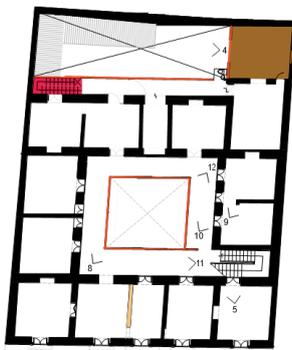


ESTADO ACTUAL-PLANTA BAJA

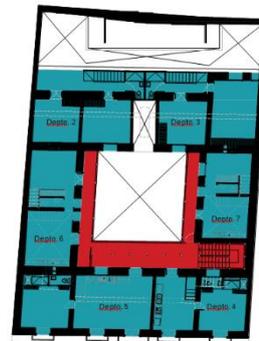


PROPUESTA-PLANTA BAJA

- b) Primer piso: Departamento 2,3, 4, 5, 6 y 7
 En esta planta se desarrolla dos dormitorios del departamento 2 y dos dormitorios del departamento 3.
 El departamento 4 conformado por sala, comedor, cocina, un dormitorio, un baño completo.
 El departamento 5 conformado por sala, comedor, cocina, un dormitorio, un baño completo.
 El departamento 6 conformado por sala, comedor, cocina, un dormitorio, un baño completo.
 El departamento 7 conformado por sala, comedor, cocina, un baño completo.

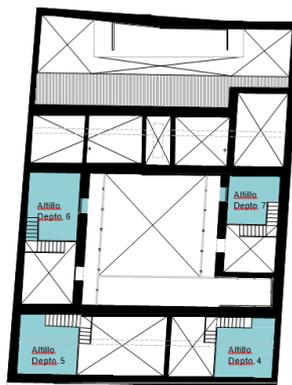


ESTADO ACTUAL-PRIMER PISO



PROPUESTA -PRIMER PISO

- c) En el attillo se propone:
 Un estudio del departamento 4, un estudio del departamento 5, un estudio del departamento 6, un dormitorio del departamento 7.



PROPUESTA

- 1 El área bruta es de 746,26 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado que consta en los planos de la propuesta arquitectónica.

- 2 El COS en planta baja es de 58,40%, que comparado con el COS en planta baja del Informe de Regulación Metropolitana que es del 70%, está dentro de lo permitido.
- 3 El COS total es de 133,60 % que comparado con el COS en total del Informe de Regulación Metropolitana que es del 210%, está dentro de lo permitido.
- 4 Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito y tienen informe favorable, el cual se adjunta.

III. 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 "San Tola," en el predio N°74591 y clave catastral N° 10001-05-002, según consta en el Informe de Regulación Metropolitana actual de consulta.

Los planos de sistema de protección de incendios se deberán ingresar en el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito para su revisión, una vez aprobado el proyecto por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, ya que para la emisión de los certificados de conformidad se deberá contar con el Visto Bueno correspondiente; además con la actualización del Informe de Regulación Metropolitana.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210331	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210331	