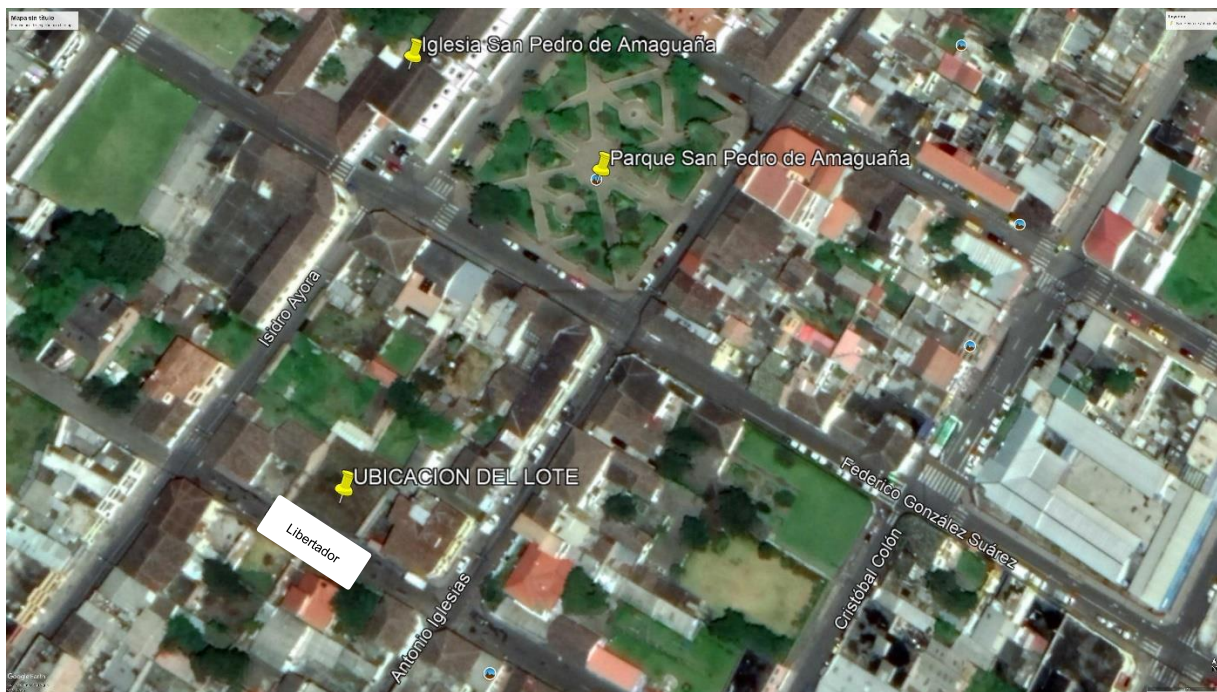


MEMORIA HISTORICA DEL PREDIO

Provincia:	Pichincha
Parroquia:	Amaguaña
Barrio:	Sin Nombre96
Calle:	Libertador
Lote No-:	Uno
Tipo:	Residencial – Comercial

UBICACIÓN DEL PROYECTO



Contexto Urbano:

Las características del entorno es de terrenos con pendientes o niveles pronunciados, las edificaciones adyacentes están elaboradas en hormigón armado y paredes de bloque que alcanzan hasta un máximo de 3 niveles (ver foto 1), cuentan con un estilo arquitectónico

compuesto de techos inclinados de 2 a 4 aguas tejados de barro cocido en su mayoría, con ventanas pequeñas rectangulares de estilo colonial de 2 hojas casi todas elaboradas en madera; de igual manera se evidencia en la parte baja la ocupación de locales comerciales, centros financieros, entidades públicas etc. (ver foto 2, 3, y 4), mismos que para su funcionamiento y sin alterar las fachadas del centro histórico han optado por integrar puertas lanfort al ingreso de las mismas y al ingreso de los parqueaderos e ingresos peatonales puertas mixtas metal – madera en su mayoría y en otras solo de metal por la seguridad interna de las edificaciones. Las edificaciones poseen colores cálidos en tonalidades crema, siguiendo la historia arquitectónica del Ecuador y manteniendo su patrimonio. Además, cave recalcar que nosotros tomaremos como un punto de referencia la casa que se encuentra en la calle FEDERICO GONZALES SUAREZ y calles ISIDRO AYORA Y LIBERTADOR esquina (ver foto 4 Y 8).



Foto 1

CONTEXTO URBANO, CALLE LIBERTADOR, AMAGUAÑA (FOTO EXTERNA E INTRENA DEL LOTE)



Foto 2

CONTEXTO URBANO, CALLE FEDERICO GONZALES SUAREZ, AMAGUAÑA.



Foto 3

CONTEXTO URBANO, EN LA ESQUINA DE LAS CALLES ANTONIO IGLESIA Y FEDERICO GONZALES SUAREZ, AMAGUAÑA.



Foto 4

CONTEXTO URBANO, CALLE FEDERICO GONZALES SUAREZ, AMAGUAÑA.



FOTO 8

CONTEXTO URBANO, CALLE ISIDRO AYORA Y LIBERTADOR ESQUININA, AMAGUAÑA.

Descripción del predio:

El lote esta denominado con el Numero Predial No. 595576. Se encuentra ubicado en la Parroquia Amaguaña, en el barrio Sin Nombre 96, en la Calle Libertador. La topografía del terreno es totalmente plana. Cuenta con un área total según la escritura de 359.68 m² y el área de levantamiento es de 359.68 m², posee un tipo de suelo Urbano de Usos Múltiples (M) según la zonificación correspondiente al mismo ((H2 (D203H-70)), cuenta con una capacidad para edificaciones de hasta 3 niveles y un máximo de altura de hasta 12m, con un retiro posterior de 3m y sin retiros frontales y laterales. El suelo tiene una ocupación para Áreas Históricas y en el predio no se ha realizado ninguna intervención significativa, ya que no existe un inmueble con características relevantes de construcción.

MEMORIA TECNICA- DESCRIPTIVA DE LA INTERVENCION CONSTRUCTIVA PROPUESTA

El terreno no contiene edificaciones existentes, se procederá a la construcción de la nueva edificación de acuerdo con las ordenanzas y normas del IRM. Otorgado por el Municipio de Quito, para lo cual se presenta el diseño de los planos arquitectónicos respectivo como son plantas, fachadas, cortes, etc.

La zonificación dada por el Municipio de Quito es la siguiente:

Zona: H2 (D203H-70)

Altura: 12 m

Número de pisos a construir: 3

Retiros:

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas

Uso de suelo: (M) Múltiple

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

COS en planta baja: 70 %

COS total: 210 %

El diseño se realizó respetando las ordenanzas del municipio y se construirá con técnicas contemporáneas, empleando las características de las edificaciones adyacentes en el diseño consta de puerta de ingreso a locales tipo mixtas (metal – madera), puerta de ingreso peatonal y vehicular mixtas metal – madera, techos de tejados de barro recocido, inclinados a 2 agua, ventanas rectangulares de estilo colonial y de marcos de madera, elaborando la edificación con bloque y concreto armado preservando de esta manera el modelo arquitectónico empleado en la zona. Es una edificación que esta seccionada en 3 niveles que a su vez están separados en 2 núcleos, un núcleo habitacional y un núcleo destinado al comercio, en el diseño se cumple con el retiro posterior requerido de 3 metros aprox. dejando de esta manera ningún espacio por utilizar en la fachada frontal y en los laterales, en la propuesta se usan formas cuadradas similares a todas las edificaciones adyacentes. La altura empleada en la propuesta responde a la altura máxima utilizada en la zona para las edificaciones.

La propuesta arquitectónica consta de:

Planta baja:

Contiene, la circulación peatonal comunal abierta de 39.84 m² y una circulación peatonal comunal cubierta de 19.43 m², además cuenta un patio comunal abierto de 56.89 m², parqueaderos 1 exclusivos cubiertos de 23.81 m³, parqueadero 2 exclusivos cubiertos de

15.29 m², parqueadero 3 exclusivo abierto de 17.17 m², local 1 y medio baño en una área bruta de 65.96 m², local 2 y medio baño en un área bruta de 47.72 m², local 3 y medio baño en una área bruta de 55.97 m², grada 1 comunal de 17.60 m², sumadas toda las áreas en planta baja nos daría como resultado el área total del terreno según escrituras y levantamiento topográfico que es de 359.68 m².

Primera planta alta:

El departamento 1, consta de sala, cocina, comedor, un baño social, 1 dormitorio master y 1 dormitorio normal, cuarto de utilería, además de poseer un balcón, área bruta de 110.59 m².

El departamento 2, consta de sala, cocina, comedor, un baño social, 1 dormitorio master y 1 dormitorio normal, cuarto de utilería, además de poseer un balcón, área bruta de 113.04 m².

Áreas comunales cubiertas como hall y gradas dado un total de área bruta de 22.16 m².

Segunda planta alta:

El departamento 3, consta de sala, cocina, comedor, un baño social, 1 dormitorio master y 1 dormitorio normal, cuarto de utilería, además de poseer un balcón, área bruta de 110.59 m².

El departamento 4, consta de sala, cocina, comedor, un baño social, 1 dormitorio master y 1 dormitorio normal, cuarto de utilería, además de poseer un balcón, área bruta de 113.04 m².

Áreas comunales cubiertas como hall y tapa grada dado un total de área bruta de 22.16 m².

Las áreas útiles que se van a construir son las siguientes:

* Área útil en planta baja (locales) = 169.65 m²

* Área útil en nivel 1 = 223.63 m²

* Área útil en nivel 2 = 223.63 m2

Anexos:

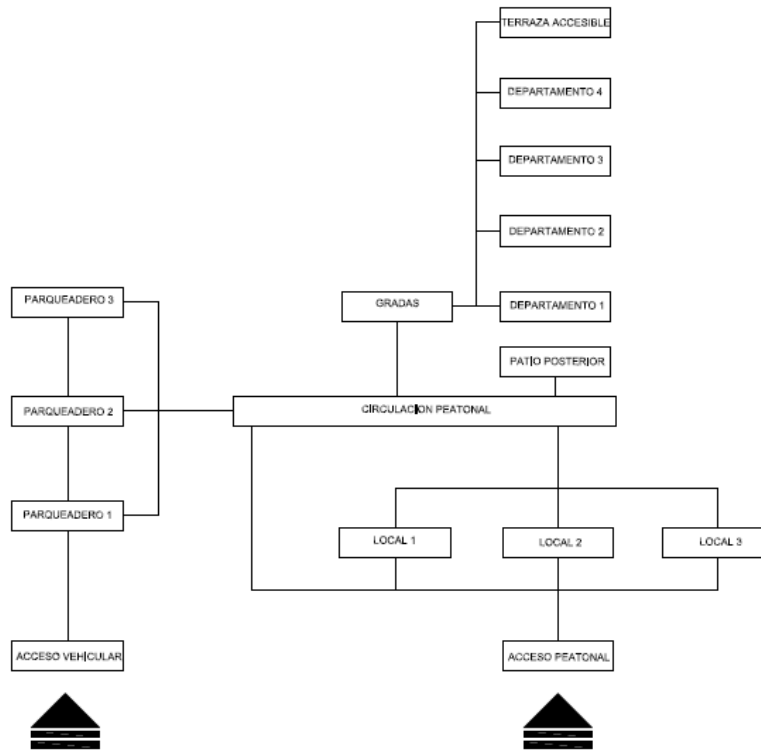


Foto 5

DIAGRAMA GENERAL DE FUNCIONAMIENTO

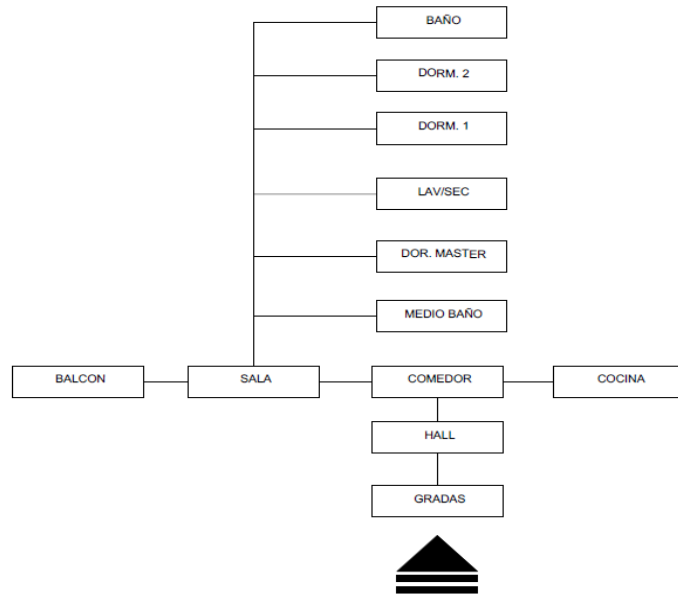


Foto 6

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO DE DEPARTAMENTOS

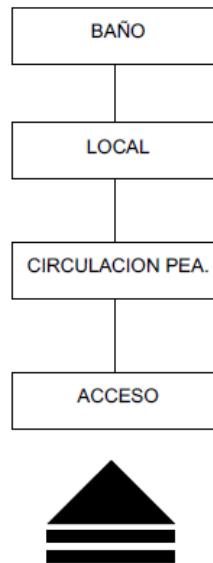


Foto 7

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

PROFESIONAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marco Nacato', enclosed within a large, stylized blue oval.

Arq. Marco Nacato

C.I. 1718198623

R. SENESCYT: 1005-15-1351220