

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-038
PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA
“EDIFICIO ALBAN BARRERA”

En atención al trámite N° STHV-2021-0544-E, ingresado a esta Secretaría el 04 de marzo de 2021 en relación al proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Albán Barrera,” se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El proyecto definitivo de obra nueva se desarrolla en el lote con predio N° 3677004 con clave catastral 21907-09-004, ubicado en la calle Simón Bolívar, barrio S. Antonio, parroquia Conocoto, y es de propiedad de ALBAN BARRERA MANUEL SEBASTIAN, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual de consulta.
- Se encuentra dentro del área histórica de la parroquia de Conocoto conforme lo señala el mapa N°22, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV.
- En atención al trámite STHV-2020-0241-E, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 17 de enero de 2020, mediante el cual el administrado solicitó la revisión conjunta del proyecto de obra nueva denominado “Edificio Albán Barrera”, por parte de los profesionales a cargo del mismo y los miembros de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, se llevó a cabo la mesa técnica correspondiente con fecha 04 de febrero de 2020.
- Con oficio STHV-DMGT-2020-0458-O de fecha 12 de febrero de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, devuelve el expediente al administrado, señalando que una vez, realizada la mesa de trabajo en la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, el administrado deberá acoger las observaciones y recomendaciones indicadas tanto por la Subcomisión, como por esta Secretaría, previo al reingreso de la propuesta para su revisión.
- Mediante informe técnico STHV_IA 014, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el expediente, señalando observaciones que deberán ser acogidas y se recomienda que el reingreso de la propuesta, sea a nivel de proyecto definitivo, es decir, que incluya la propuesta de ingeniería eléctrica, estructural e hidrosanitaria.
- Mediante oficio N° STHV-DMGT-2020-3738-O, de fecha 27 de noviembre de 2020, se adjunta el informe técnico arquitectónico N° STHV-DMGT-AH-A-2020-041, con observaciones, las cuales deberán ser solucionadas para el re ingreso del proyecto definitivo.

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.
- Anexo: Mapa N° 22, parroquia Conocoto.
- Resolución N° RT2014-009 de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de obra nueva denominado “Edificio Albán Barrera.”, mismo que está ubicado en la parroquia de Conocoto, Se propone sustituir la construcción existente por otra que se implantará tomando en cuenta aspectos con relación al lugar, y a las construcciones dominantes.



CONSTRUCCIÓN A SER SUSTITUIDA

Se propone construir un edificio con locales comerciales en planta baja y en planta alta, cada uno de estos se relaciona directamente con el hall de circulación principal, parqueaderos y área comunal.

La construcción será de hormigón armado, con losas de entrepiso, con cubiertas inclinadas

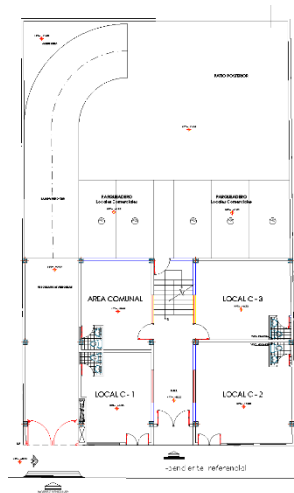
El sistema constructivo propuesto para el diseño y construcción es estructura de hormigón armado, paredes de bloque enlucido, cubierta plana inaccesible en un 20,18% de hormigón armado, y 79,82 % de cubierta teja artesanal inclinada sobre vigas de madera, las mismas que reposarán sobre una losa plana de hormigón armado. Los materiales serán utilizados de acuerdo a la normativa nacional, y la Ordenanza Metropolitana 001, respetando la tipología y ordenamiento urbano. En la cubierta se utilizará teja.

Tiene dos plantas.

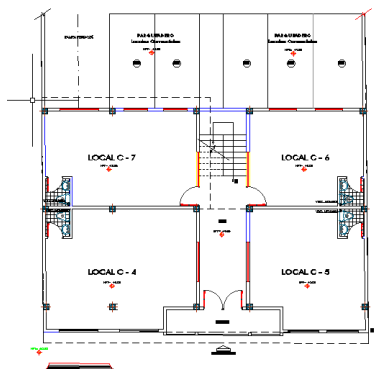


FACHADA FRONTAL PROPUESTA

- a) Planta baja N+0.34, 0.70: Se propone tres locales comerciales, C1, C2 y C3, un área comunal, ingreso vehicular, cinco parqueaderos acceso peatonal y un patio posterior.



- b) Segunda planta alta: Se propone 4 locales comerciales: C-4-C-5, C-6 y C-7, cada uno con medio baño, gradas, hall y balcón



- c) El área bruta es de 380.77 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 22.25%, y el que consta en el Informe de Regulación Metropolitana es de 70%
- e) El COS total es de 58.96 % y el que consta en el Informe de Regulación Metropolitana es de 210%.
- 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 obra nueva "Edificio Albán Barrera," en el predio N° 3677004 y clave catastral 21907-09-004320998

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210413	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210419	