

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2020-048**  
**PROYECTO DEFINITIVO DE RESTITUCIÓN Y OBRA NUEVA**  
**“CASA ERAZO”**

En atención al trámite Nro. STHV-2020-1889-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 16 de noviembre de 2020, mediante el cual la Arq. Betty Santana Vásconez, en calidad de profesional a cargo del Proyecto de Restitución y Obra Nueva denominado “Casa Erazo” solicita la revisión del proyecto definitivo de restitución y obra nueva, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. El proyecto definitivo de restitución y obra nueva denominado “Casa Erazo”, se desarrolla en el lote con predio N°544247 con clave catastral 80048 01 003, ubicado en las calles San Lorenzo, Pichincha, Amazonas, barrio Pacto, parroquia Pacto, propiedad de ERAZO DOMINGUEZ NANCY GABRIELA., según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

<b>Afectaciones y protecciones</b>	Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
------------------------------------	---

- 1.3. El inmueble en donde se desarrolla el proyecto consta en los listados correspondientes a los bienes inmuebles patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito amparados en resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito, por tal motivo cuenta con ficha de inventario con una catalogación: **Parcial Rehabilitable.**
- 1.4. El proyecto cuenta con la siguiente zonificación: H1 (D202H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con Oficio N°SG 0559 de fecha de 17 de julio de 2019, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acuerdan devolver el expediente a fin de que presente el proyecto definitivo una vez que haya cumplido con las observaciones emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el Oficio N°STHV-DMDU-2019-2458.

**2. SUSTENTO NORMATIVO:**

**Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.**

- Libro IV. Artículo IV.4.52.- Intervenciones de recuperación.
- Libro IV. Artículo IV.4.55.- Intervenciones de obra nueva.
- Anexo: Mapa N°34. Parroquia Pacto.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.

- Anexo Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación del suelo y edificación.

### 3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

#### 3.1 Emplazamiento

El lote de terreno de forma rectangular, se encuentra emplazado en las calles: Amazonas, Pichincha, San Lorenzo y Sin Nombre Pacto, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación  
Fuente: SIREC-Q, 2020.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es irregular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.

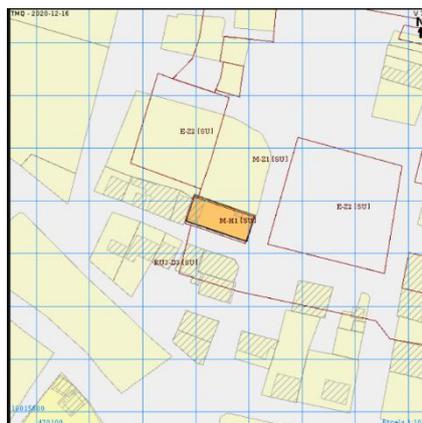


Imagen 2. Morfología de manzanas  
Fuente: IRM, 2020.

### 3.2 El Entorno

El expediente técnico no presenta, el análisis de integración de fachadas ni memoria fotográfica, razón por la cual no se puede describir el entorno

### 3.3 El proyecto

#### **Programa arquitectónico:**

El Programa Arquitectónico descrito en el cuadro de áreas de la propuesta dispone los ambientes según la siguiente distribución:

- SUBSUELO: Bodega (1). PLANTA BAJA: Circulación peatonal, vivienda existente planta baja, vivienda existente planta alta, parqueadero existente, local comercial 1 (construcción nueva), local comercial 2 (construcción nueva), gradas (construcción nueva).
- El proyecto tiene (2) accesos peatonales hacia la calle Amazonas, y (1) acceso peatonal y vehicular hacia la calle 5 de Junio.
- El proyecto presenta dos volúmenes constructivos, el volumen frontal hacia la calle Amazona es nuevo, producto de la restitución que se propone al haber sucedido un siniestro en la edificación existente; y un volumen que no tuvo mayor afectación por el incendio, ubicado en la parte posterior del terreno.
- El área bruta total de construcción es de 357.30 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina 4.
- El COS TOTAL propuesto es de 119.06 % y el COS total permitido para la edificación es 140%.
- El COS en planta baja propuesto es de 66.45 % y el COS en planta baja total permitido para la edificación es 70%.

#### **Forma de ocupación del predio:**

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°544247, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m. Al ser un lote con frente a dos vías, se considera retiro al espacio de intersección de los frentes, en el caso del proyecto se considera el área destinada a parqueaderos en el N+0.33. No excede el COS PB.
- El predio cuenta con dos frentes, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la calle Amazonas.

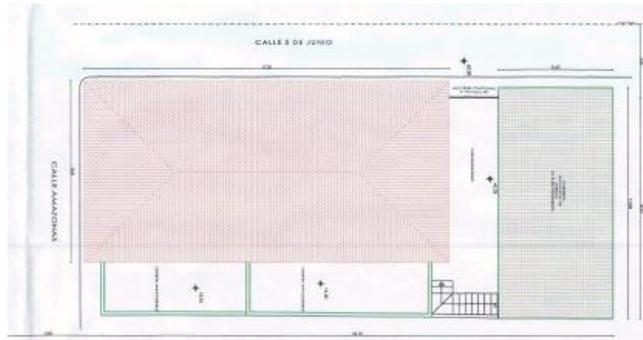


Imagen 3. Forma de Ocupación del Suelo.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

### **Composición Formal:**

- El volumen en su composición formal consta de dos volúmenes en un lote esquinero con dos frentes.
- El proyecto de restitución y obra nueva tiene previsto acoger un uso de locales comerciales y una vivienda.
- La forma de la cubierta es mixta: inclinada y plana.
- La propuesta de restitución y obra nueva plantea la incorporación de elementos formales como la inclusión de balcones en alusión a los sistemas constructivos tradicionales que se utilizan en el sector.



Imagen 4. Composición formal fachada propuesta.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

### **Composición Funcional:**

- El proyecto pretende cambiar el uso original de la edificación por un uso mixto de comercio y vivienda.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (2) entradas de acceso público a los locales comerciales libre acceso para los usuarios. Existe (1) acceso lateral de carácter vehicular y peatonal para el acceso a la vivienda ubicada en el bloque posterior.

- La funcionalidad de los dos volúmenes se desarrolla de manera independiente, con accesos diferenciados. No se encuentran relacionados funcionalmente.
- La propuesta de restitución al tener un nuevo uso no mantiene la funcionalidad original del inmueble.

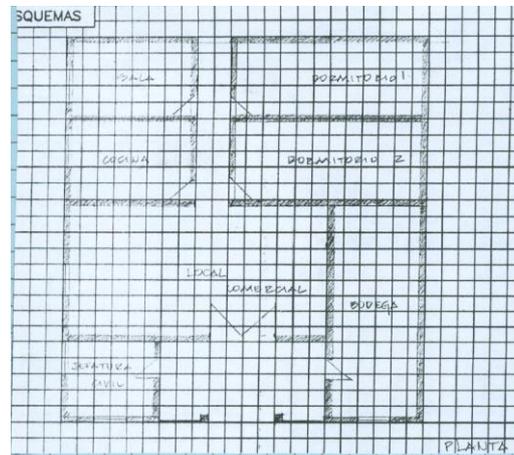


Imagen 5. Composición Funcional Planta Baja- Ficha de inventario.  
Fuente: Ficha de inventario MDMQ,1998.

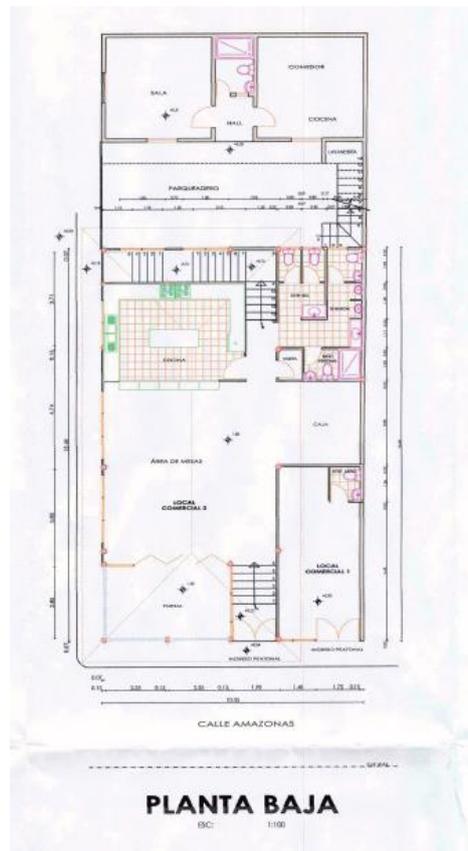


Imagen 6. Composición Funcional Planta Baja- Propuesta.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

### **Materialidad**

Al no presentar memorias técnicas no se puede verificar que materiales se van a utilizar en el proyecto. Se deberá presentar de forma general en la memoria técnica, cuál es el sistema constructivo a emplearse en el proyecto.

## **4. CRITERIO TÉCNICO**

Una vez revisado que la propuesta (documentos, memorias técnicas y planos), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite las siguientes observaciones al proyecto definitivo de restitución y obra nueva denominado “CASA ERAZO”.

### **Propuesta:**

1. Según el Oficio N°STHV-DMDU-2019-2458 de fecha 23 de mayo de 2019, esta Secretaría indica: “(...) *se ha constatado que se han solventado las observaciones señaladas por esta Secretaría en el ingreso previo del expediente, en cuanto a la propuesta arquitectónica (...)*”. Razón por la cual no se realiza observaciones a la propuesta arquitectónica. Sin embargo, el oficio en mención hace énfasis en la revisión de la expresión gráfica de los planos.
2. La propuesta técnica es un “proyecto sustitutivo y de obra nueva” por la intervención que se va a realizar. Se sugiere que el proyecto lleve este nombre para relación con el tipo de intervención, el proyecto actualmente se denomina como de “rehabilitación”.

### **Memoria Técnica:**

1. El presente proyecto no presenta las memorias técnicas: histórica, técnica constructiva y fotográfica. Se solicita se presente este componente técnico en cumplimiento de los requisitos de presentación de proyectos en áreas históricas según Resolución: RT2014-009 de esta Secretaría.
2. Deberá formar parte del expediente técnico el informe con código CBDMQ-ISO-R-86 emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, en donde determina las causales del incendio.

### **Planos:**

En cumplimiento de las Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación del suelo y edificación se deberá cumplir con las siguientes observaciones:

1. Los planos deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas de acuerdo a la abreviatura correspondiente. En el caso de los planos arquitectónicos la letra: A.
2. Se deberá presentar el levantamiento planimétrico y georeferenciado del terreno y los cortes correspondientes de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Quito DM: Elipsoide WGS84 y con factor de corrección TMQUITO; en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial. Los planos de implantación presentados no cumplen con este requerimiento, no se identifica la topografía, así como los cortes correspondientes a vías.
3. El Plano de ubicación debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su

- correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas. El plano de ubicación presentado es una imagen satelital, sin escala. Deberá cumplir con el radio de cobertura y las especificaciones descritas.
4. El proyecto deberá presentar el cuadro de áreas en los planos de estado actual.
  5. Las plantas deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. En los planos presentados no se grafican ejes, faltan niveles en algunos ambientes y el dimensionamiento se realiza de forma parcial, lo que dificulta la lectura de los planos.
  6. En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Los planos presentados no identifican el porcentaje de pendiente.
  7. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.
  8. La línea de los cortes debe estar identificado en las plantas.
  9. Marcar el ingreso peatonal y vehicular en la Fachada Sur en PB, para que tenga correspondencia con el plano de implantación.
  10. Dibujar el acceso (puerta) de ingreso al nivel +0.51 (edificación existente).
  11. Presentar el plano del nivel +3.01 (edificación existente).
  12. Presentar adicionalmente los planos en formato dwg, para verificación de áreas.

Se deberá solventar las observaciones emitidas en el presente informe en relación al Proyecto de Restitución y Obra Nueva denominado "Casa Erazo" previo a su reingreso a esta Secretaría para su revisión y posterior aprobación.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20201218	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20201218	