

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-036
PROYECTO DEFINITIVO DE RESTITUCIÓN Y OBRA NUEVA
“CASA ERAZO”

En atención al trámite Nro. STHV-2021-0800-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 13 de marzo de 2021, 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, 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 Metropolitana, 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:

Afectaciones y protecciones INVENTARIO PREEXISTENTE	Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
--	---

- 1.3 El inmueble en donde se desarrolla el proyecto se encuentra dentro del Inventario 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, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Adicionalmente se encuentra dentro de la delimitación de área histórica de la parroquia Pacto de acuerdo con el Mapa N°35, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV. Cuenta con catalogación: Parcial Rehabilitable. Razón por la cual le corresponde a esta Secretaría su revisión.
- 1.4 El proyecto cuenta con la siguiente zonificación: H1 (D202H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso de suelo: (M) Múltiple. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5 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.
- 1.6 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.

1.7 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.

1.8 Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3987-O de fecha 22 de diciembre de 2020, esta Secretaría realiza observaciones al proyecto de restitución y obra nueva denominado “Casa Erazo”, con los respectivos informes técnicos de arquitectura e ingenierías, para su conocimiento y cumplimiento.

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 6 Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación del suelo y edificación.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos arquitectónicos a realizarse en lotes que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, así como los ubicados en las Áreas Históricas del DMQ.

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.

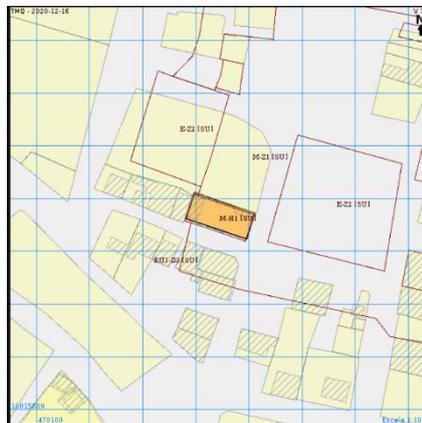


Imagen 2. Morfología de manzanas
Fuente: IRM, 2020.

3.2 El Entorno

Un evento de siniestro de incendio causado por un corto circuito eléctrico (Informe del Cuerpo de Bomberos Nro.58-AII-DP-CBDNQ-2018), acontecido el 12 de septiembre de 2018, provoca que el 98% de la edificación se vea afectada, conservándose de la edificación patrimonial los cimientos, al ser un sistema constructivo de madera, provocó su fácil propagación y alto daño en la edificación.



Imagen 3. Edificación luego del incendio.
Fuente: Informe del Cuerpo de Bomberos Nro.58-AII-DP-CBDNQ-2018.



Imagen 4. Edificación antes del incendio.
Fuente: Ficha de inventario, 1998.



Imagen 5. Morfología del entorno.
Fuente: memoria técnica, 2021.

Predominan en el entorno edificaciones con características homogéneas, la composición del entorno está conformada por cubiertas inclinadas, la altura de edificación varía de 2 o 3 pisos, no sobrepasan esta altura. Dentro del entorno cercano se encuentra la Iglesia de la Parroquia de Pacto, también se implantan entidades del servicio público, como el UPC y Gobierno Parroquial.

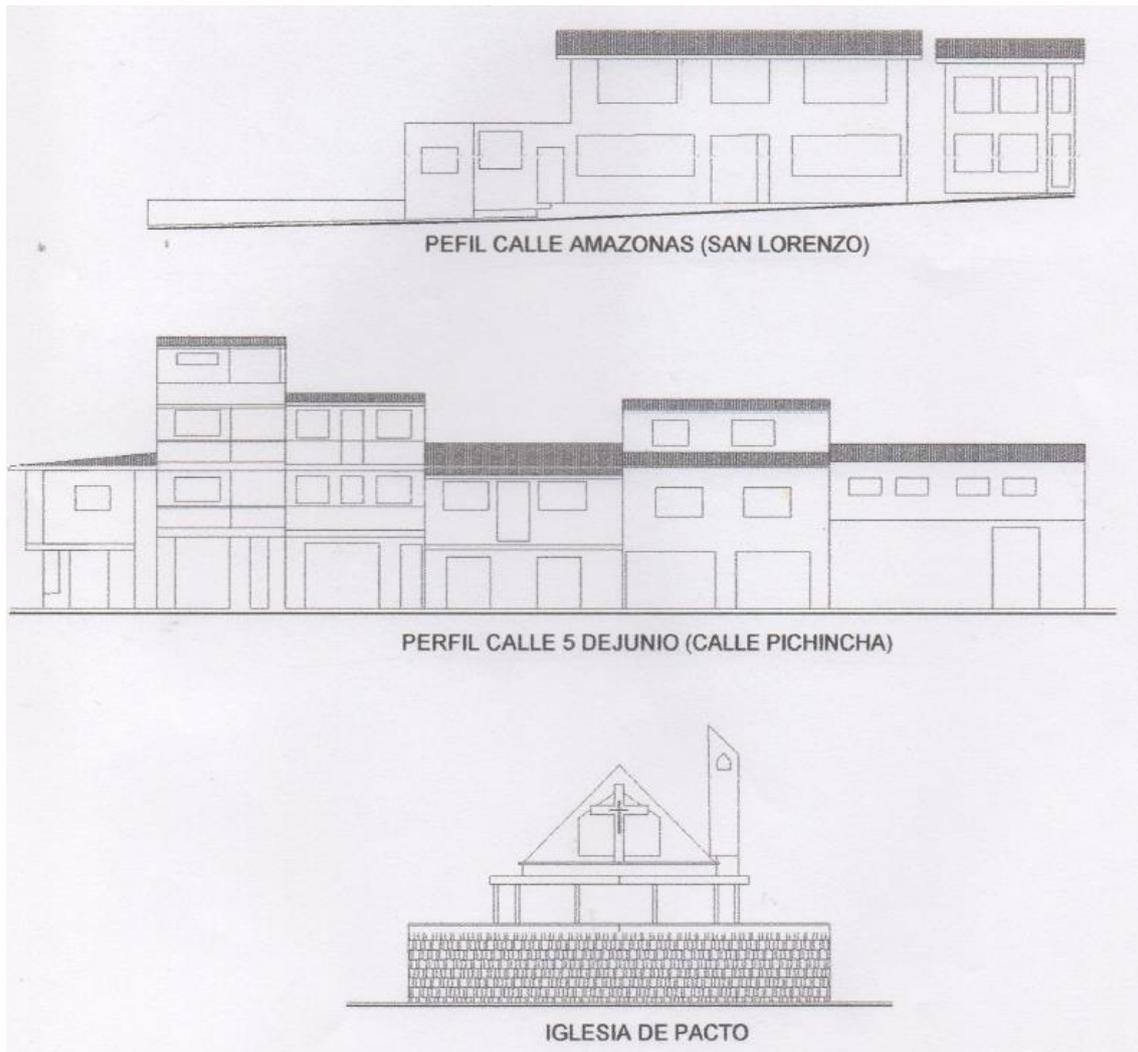


Imagen 6. Morfología del entorno.
Fuente: memoria técnica, 2021.

3.3 El proyecto

Programa arquitectónico:

La propuesta plantea la restitución de la construcción destruida por el incendio, con una construcción que se integre el entorno y manteniendo la morfología original, sin realizar falsos históricos.

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 (2) accesos peatonales y (1) vehicular hacia la calle 5 de Junio.
- El proyecto presenta dos volúmenes constructivos, el volumen frontal hacia la calle Amazonas 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 que se mantiene.
- El área bruta total de construcción es de 359.40 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina – propuesta arquitectónica.
- El COS TOTAL propuesto es de 118.06 % y el COS total permitido para la edificación es 140%.
- El COS en planta baja propuesto es de 70.00 % y el COS en planta baja total permitido para la edificación es 70%.
- El proyecto no excede los 500m² de construcción, razón por la cual no requiere revisión del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

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.

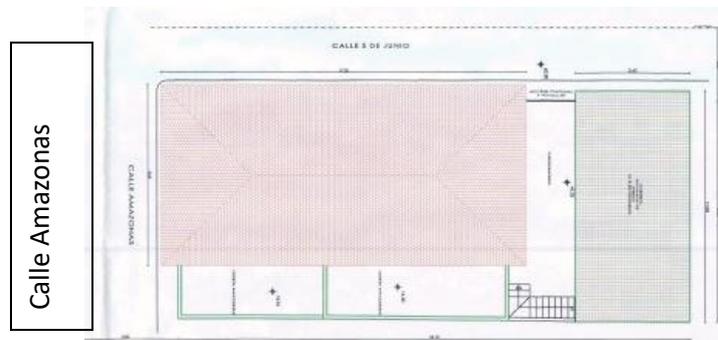


Imagen 7. Forma de Ocupación del Suelo.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

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.
- Plantea el derrocamiento o liberación de la construcción de hormigón armado implantada en la parte frontal del predio.
- Se conserva la vivienda en dos plantas ubicada en la parte posterior del lote, que presenta buenas condiciones de habitabilidad.



Imagen 8. Composición formal fachada propuesta.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

Composición Funcional:

- El proyecto pretende cambiar el uso original de la edificación (vivienda), 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 (2) peatonales 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.
- Se conserva la vivienda de dos plantas ubicada en la parte posterior el inmueble, al no existir afectaciones a las condiciones de habitabilidad luego del incendio.

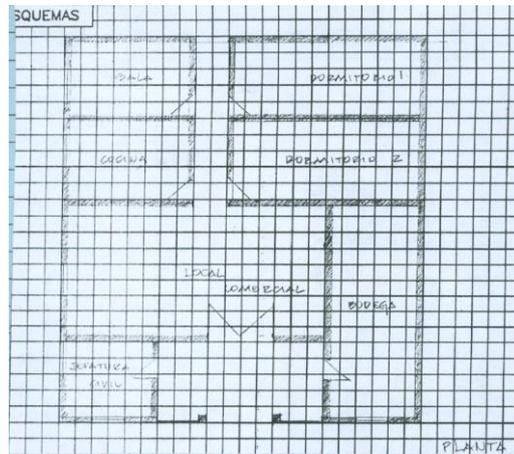


Imagen 9. Composición Funcional Planta Baja- Ficha de inventario.
Fuente: Ficha de inventario MDMQ,1998.

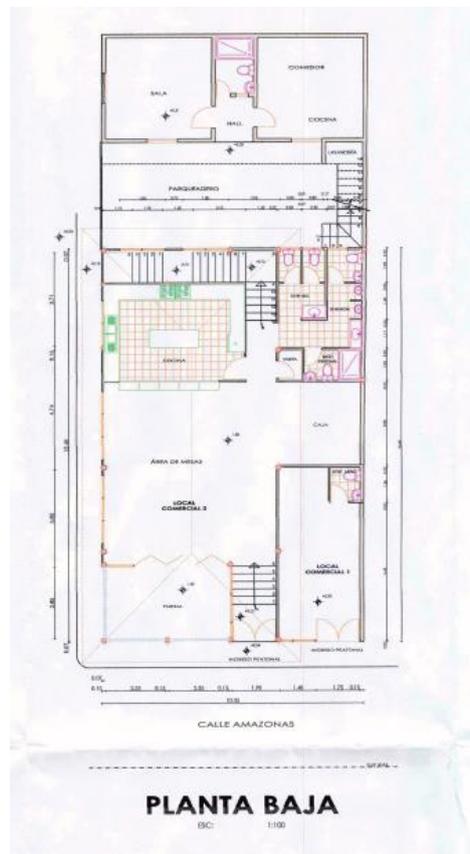


Imagen 10. Composición Funcional Planta Baja- Propuesta.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

Materialidad

La memoria técnica presentada por la profesional a cargo del proyecto plantea una impermeabilización adecuada para habilitar el subsuelo como espacio integral del proyecto, zócalo de piedra, la estructura de subsuelo y planta baja en hormigón armado, la estructura de losas con un sistema de losas alivianadas, columnas y cerchas de madera, pisos de madera y cerámica, mampostería de bloque, cubierta con estructura de madera, recubierta con teja.

4. CRITERIO TÉCNICO:

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas 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 restitución y obra nueva “Casa Erazo”, en el predio N°544247 con clave catastral 80048 01 003.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20210416	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210419	