

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-052
PROYECTO PRELIMINAR DE REHABILITACIÓN
“PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”**

En atención al trámite Nro. STHV-2021-1735-E ingresado a esta Secretaría con fecha 26 de mayo de 2021, mediante el cual el Arq. Edison Guillermo Farinango, en calidad de profesional encargado del proyecto en el predio Nro. 20040, solicita la revisión del proyecto preliminar de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. El proyecto preliminar de rehabilitación denominado: “Proyecto Residencial Sr. Maji Chimbolema Manuel y otros”, se desarrolla en el lote con predio N°20040 y clave catastral N°2000103019, ubicado en la calle Vicente León, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS, 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/protecciones	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 predio 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 y del Área de protección continua del Centro Histórico de Quito de acuerdo con el Mapa N°2, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV. Cuenta con catalogación de protección: **parcial**, según el Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con Informe Nro. 00012821 de fecha 17 de junio de 2021, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emite Informe de Medios de Egreso con observaciones.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro IV. Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.

- Libro IV. Artículo IV.4.55.- Intervenciones de obra nueva.
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.
- 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. OBSERVACIONES:

Una vez revisado la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite las siguientes observaciones al proyecto preliminar de rehabilitación denominado "PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS".

Documentos Habilitantes:

1. En el formulario Nro.20, se deberá marcar únicamente un tipo de proyecto, en este caso es Rehabilitación.

Memorias:

1. En la Memoria Histórica, menciona lo siguiente en el análisis tipológico de la edificación: "(...) *Se enmarca dentro de la tipología de vivienda Colonial (...)*", según las características que la edificación mantiene se evidencia que no corresponde a estilo colonial, debido a que no corresponde a ese periodo de producción arquitectónica, además el inmueble presenta altas alteraciones tipológicas, funcionales y constructivas. El estilo al que podría responder es un estilo ecléctico, se sugiere corregir este dato en la memoria correspondiente.

Planos:

1. El proyecto presenta observaciones respecto a Medios de Egreso, emitidos por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Marcar el norte en la implantación. Usar la letra "A", para la identificación de planos arquitectónicos.
3. En la lámina 4 corregir el Nivel de la Planta Baja, está identificado con el N+3.26, el mismo que no corresponde a la PB.
4. En la implantación general de la Planta de Cubierta, describir el material de entechado.
5. En la lámina 10 redistribuir los parqueaderos a los ambientes que requieren estacionamiento según el Art. IV.4.59.- Estacionamientos en Áreas Patrimoniales. Verificar el cumplimiento de estacionamientos para el uso de comercios desde 50 hasta 200 m² (Local 1 y Local 2).
6. En la Memoria Técnica menciona que los ambientes: comedor y cocina son de uso comunal, en el cuadro de áreas estos ambientes no se contabilizan como áreas comunales. Verificar correspondencia de datos.

Propuesta:

1. El material de entechado deberá conservar la tipología constructiva original en el uso de materiales y deberá ser correspondiente al del entorno urbano en el que se inscribe el proyecto, el material de recubrimiento de la quinta fachada deberá ser teja.

4. CRITERIO TÉCNICO:

Se deberá solventar las observaciones emitidas al proyecto preliminar de rehabilitación denominado "PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS", previo a su reingreso a esta Secretaría para su revisión y posterior aprobación. Debido a que los cambios requeridos no son cambios representativos a la propuesta presentada, podrá presentar el proyecto definitivo con planos y memoria de ingenierías estructural, eléctrica e hidrosanitaria.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20210622	
Revisión:	V.Figueroa	U.A.H.	20210622	