

MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA

PARA EL DESARROLLO DEL

PROYECTO SUSTITUTIVO

RESIDENCIA DEL SEÑOR EDMUNDO
VACA

FEBRERO 2022

DATOS DEL PROYECTO SUSTITUTIVO

Propietario: VACA BOLAÑOS EDMUNDO GUILLERMO

Número de Predio: 34404

Clave Catastral: N° 30201-03-009

Ubicación: Calle Benigno Vela, parroquia Centro Histórica, barrio La Sena.

Administración Zonal: Centro Manuela Sáenz

Zonificación: H2(D203H-70),

Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Área según Levantamiento: 782.42 m²

ANTECEDENTES

En el predio N° 34404, con Clave Catastral : N° 30201-03-009, Propiedad del Señor VACA BOLAÑOS EDMUNDO GUILLERMO; se plantea la construcción de un Proyecto Sustitutivo de **2 pisos de altura** de 100.08 m² (área útil total); cuyo uso será destinado a la residencia de la familia; ya que la construcción existente no cumple con los requerimientos mínimos demandados por los usuarios.

ESTADO ACTUAL

En el predio descrito existe una construcción de un piso de altura de 46.60 m² en Planta Baja con cubierta de láminas de Eternit (una media agua). En ese espacio se encuentran distribuidos los ambientes de la cocina, el comedor la sala, y dos dormitorios divididos del resto de espacios por una pared de mampostería de bloque; la vivienda cuenta con un solo baño. (Ver fotografías en la Memoria Fotográfica adjunta).

El área restante del lote se ocupa como parqueadero particular, es decir se destinan a este uso 735.82 m² de los 782.42 m² registrados en el Levantamiento realizado.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA



EMPLAZAMIENTO Identificación de la Propuesta

La propuesta ocupa un C.O.S. en planta baja del 5.76%, con un área útil de 45.05m²; el porcentaje de su C.O.S. TOTAL es de 12.79% , muy por debajo del porcentaje máximo permitido en el caso de este predio. La fachada frontal hacia la calle Benigno Vela ocupa la mitad del ancho total del predio y se configuró respetando las normas vigentes descritas en la Ordenanza Metropolitana 001 Libro IV.4 de Áreas y Bienes Patrimoniales, el resto ocupan las puertas de ingreso vehicular y peatonal junto con el cerramiento. En los 737.37 m² restantes; se distribuye el parqueadero vehicular (uso que el propietario le ha dado al predio).

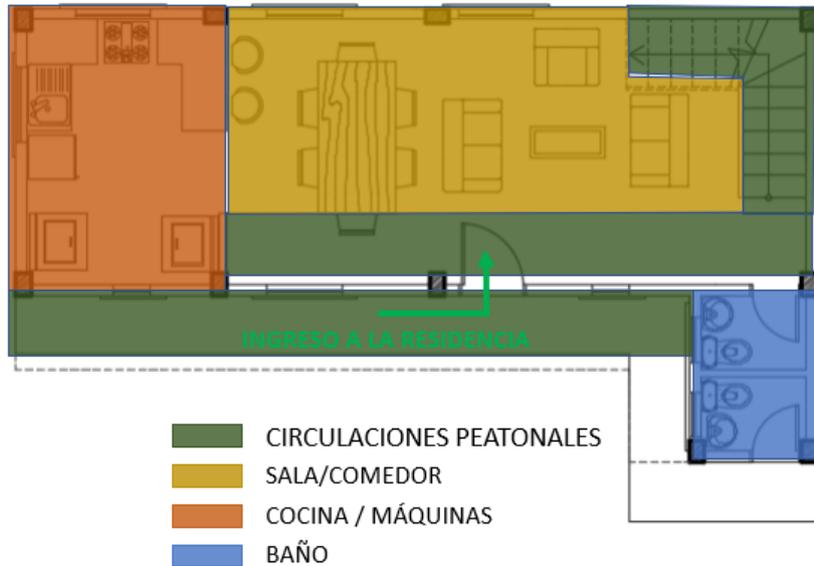
En la Planta Baja General, se distribuyen en la esquina frontal derecha, la residencia (Proyecto Sustitutivo); la pendiente de la rampa de ingreso se modifica para cumplir con lo establecido en el Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo con respecto a parqueaderos. El número de los parqueaderos exclusivos de la vivienda son 2; estos se localizan diagonales a la residencia. Los estacionamientos para vehículos menores, (motocicletas y bicicletas son 2), se ubican en la parte frontal del predio, junto al ingreso y a la vivienda, con sus respectivas protecciones y señalización. Los parqueaderos de vehículos livianos para rentar son 18, se distribuyen en dos bloques junto a los cerramientos laterales.

La Circulación peatonal, tanto para el ingreso a la vivienda y acceso al parqueadero será por la parte central del frente del lote, ahí se encuentra una puerta peatonal con un ancho de 1.20 metros; y contará con la debida señalización y protecciones para garantizar la seguridad de los usuarios. La distancia entre los dos bloques de parqueaderos de vehículos livianos es de 10.03 metros en su extremo más angosto y 10.30 metros en su extremo más separado, definiendo así dos carriles de circulación de 5 metros de ancho cada uno, facilitando las maniobras de aparcamiento y circulación dentro del estacionamiento. El radio de giro desde la rampa de ingreso hasta el área de circulación y maniobras de los vehículos menores cumple con los 4.50 metros.



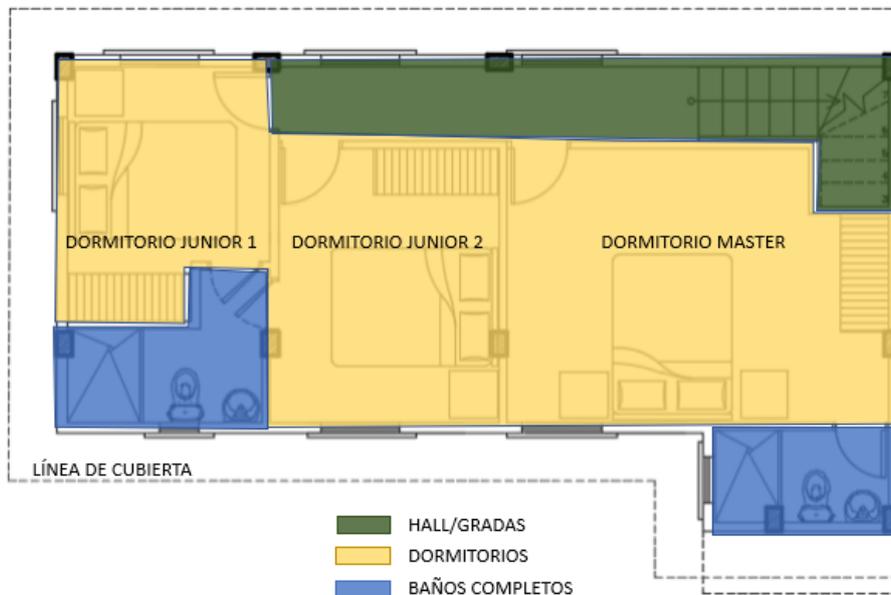
DIAGRAMA - PLANTA BAJA GENERAL S/E

En el proyecto Sustitutivo de la residencia; en la planta baja se distribuyen la sala, el comedor, la cocina (máquinas-lavado), 2 medios baños, con la puerta del ingreso peatonal desde la parte interior del lote. El cajón de gradas se dispuso en la esquina derecha, donde no afecta a la distribución de vanos en la fachada frontal y se beneficia del ingreso de luz indirecta.



P.B. Residencia-Diagrama Funcional

En el segundo piso se encuentran los dos dormitorios junior con su baño compartido, y el dormitorio master con su baño completo.

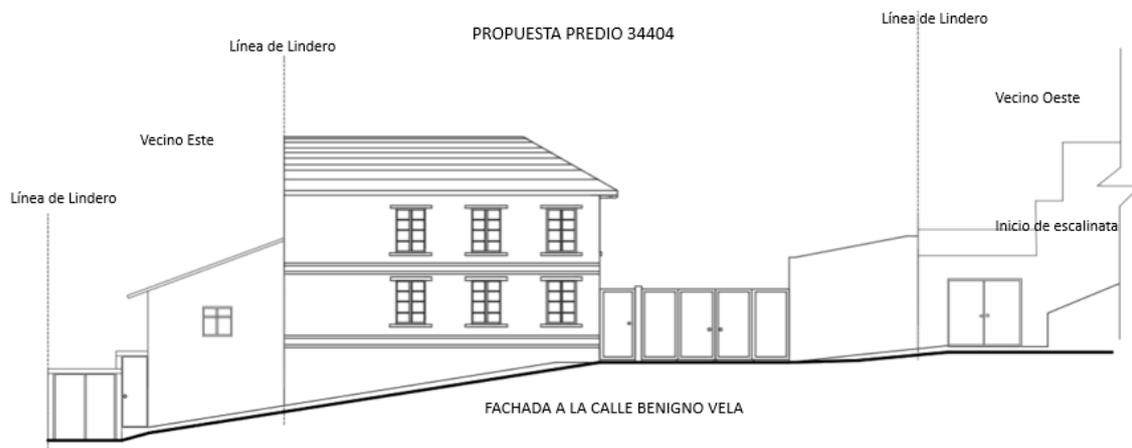


Segundo Nivel- Diagrama Funcional

La cubierta será construida con estructura de cerchas de metal y la cubierta con tejas de barro cocido, dejando un alero de 60 centímetros de madera. La pendiente propuesta de la cubierta es de 30° grados de inclinación (la sugerida en la Ordenanza 001 correspondiente Áreas y Bienes Patrimoniales, apartado de Intervenciones).



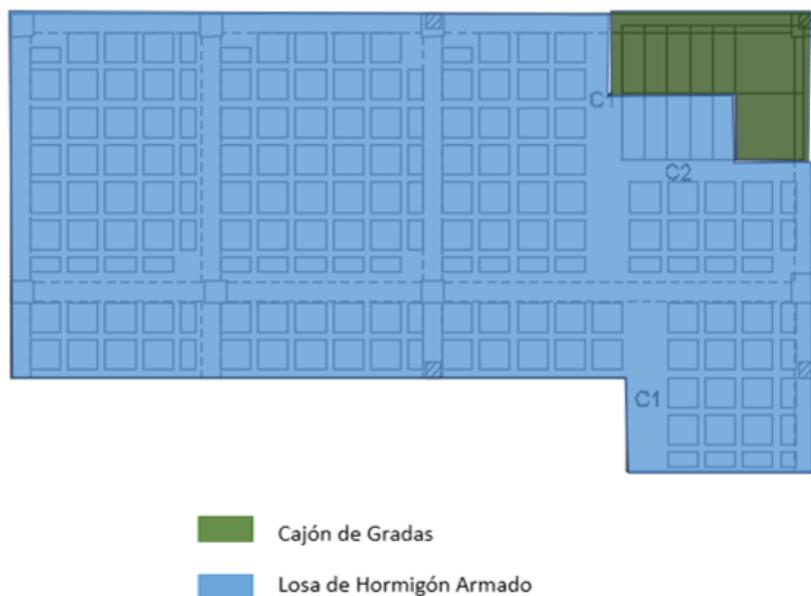
La Fachada frontal, hacia la calle Benigno Vela, se configura respetando las normas descritas en la Ordenanza Metropolitana 001 Libro IV.4 de Áreas y Bienes Patrimoniales; con ventanas rectangulares orientadas verticalmente y distribuidas de manera equidistante en un plano uniforme, sin volados hacia la calle, y resaltando los dinteles y alfeizares de los vanos.



DESCRIPCIÓN – ESTRUCTURA - INSTALACIONES

La estructura de la edificación será de hormigón armado, conformada por un sistema aporricado, columna-viga que soporta las losas de entrepiso, que serán losas alivianadas de hormigón armadas en dos direcciones. La mampostería de las paredes será de bloque, que en sus dos caras, tanto exterior como interior será estucado y pintado para poder lograr una textura homogénea y lisa. En los extremos superior e inferior de los vanos de las ventanas y en los entrepisos se harán unas molduras que sobresalgan 10cm del plano principal de la fachada, dando así continuidad al entorno con una composición simétrica en base a rectángulos.

Las gradas también serán de hormigón armado, están colocadas en la esquina derecha de la propuesta, de esta manera no alteran la composición de la fachada frontal y su disposición favorece estructuralmente a la construcción.



La cubierta de composición tradicional, será recubierta con Tejas de Barro Cocido, apoyadas en una estructura de cerchas de metal, con una pendiente de 30° grados de inclinación. Los encuentros de los faldones (aguas del techo) conformarán limatones que articulan los cambios de dirección y tienen un encuentro superior común en el cumbrero. Los aleros de la cubierta tendrán 60cm de volado en todos sus lados y serán recubiertos con madera.

Se ocuparán las acometidas de servicios básicos que existen; desde sus respectivos medidores (de agua potable y energía eléctrica), se tenderán las tuberías y cableado necesarios (según los planos de instalaciones IS-1; IS-2; IE-1; adjuntados) sin dejar rastro alguno en la fachada que pueda afectar su composición.

PROPUESTA PREDIO 34404



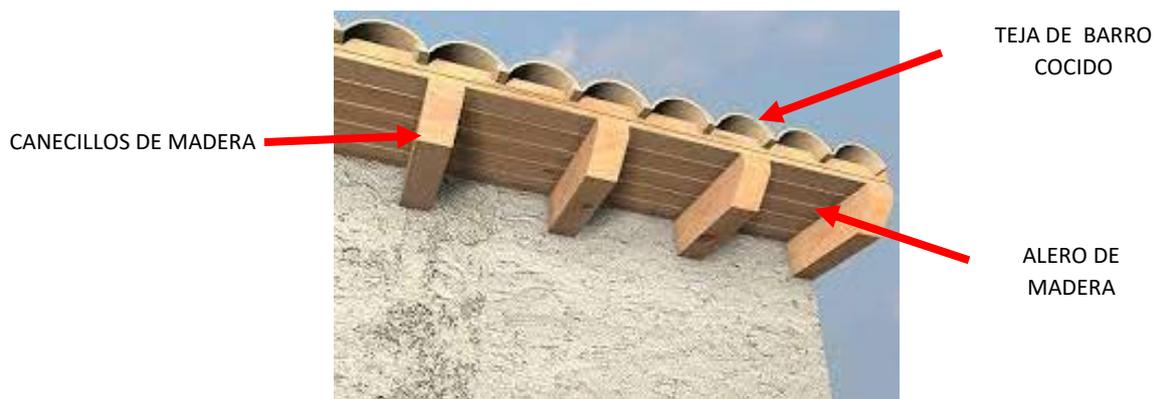
-  ACOMETIDA EXISTENTE DE AGUA POTABLE
-  ACOMETIDA EXISTENTE ENERGÍA ELÉCTRICA

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES A EMPLEAR

Tanto en los cimientos, columnas, vigas y losas de entrepiso se utilizará hormigón de 210 kg/cm² de resistencia. Con armaduras de acero corrugado, de diámetros según los planos estructurales, de una fluencia de $f_y=4200$ kg/cm². Respetando las normas N.E.C. actuales.

La estructura con cerchas de la cubierta se realizará con vigas de metal, la distribución y secciones se describe en los planos estructurales adjuntos.

El recubrimiento de la cubierta se realizará con tejas de barro cocido. Material que permite conservar la tipología constructiva. Los aleros de la cubierta serán realizados con madera, se colocarán también los canecillos de madera, respetando así los materiales y tipología constructiva del sector.



Fuente: data:image/jpeg;base64,/9j/4AA

Las mamposterías, es decir las paredes se levantarán con bloques prensados, por ser más regulares, permitir un mejor acabado aplicando recubrimientos a base de morteros de arena fina con cemento; conformar trabas que brindan mayor estabilidad a la mampostería; y facilitan el paso de tuberías o mangueras para las instalaciones tanto eléctricas como sanitarias.



Medidas: 15cm x 20cm x 40cm

Fuente: <https://www.formalet.com/media/widgetkit/Producto-Bloque-de-15cm-Quito>

El recubrimiento tanto interior como exterior de las paredes será liso y homogéneo, es decir serán enlucidas, estucadas y pintadas, para conseguir uniformidad en las fachadas.

Las carpinterías de puertas y ventanas se realizarán en madera, se instalarán bastidores conformados por divisiones simétricas en cuyos vanos se asegurarán vidrios claros de un espesor de 4mm.

PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN

- Colocación de un cerramiento provisional, con su debida señalización, cinta de peligro en la acera a lo largo de todo el frente del lote.

- El abastecimiento de materiales se lo realizará respetando los horarios de circulación de vehículos de carga que rijan en el sector, evitando crear complicaciones en el libre tránsito vehicular y peatonal del lugar.

- El almacenamiento de materiales se lo hará en el interior del lote, siempre teniendo cuidado de no producir polvo ni ruido que pueda generar malestar en el sector.

- Los desalojos y limpiezas se los realizará a tempranas horas de la mañana o en horarios con poco tránsito vehicular evitando siempre interrumpir la vía pública.

- Se organizará de forma eficiente el personal, para evitar aglomeraciones y cumplir con las medidas de bioseguridad como son:

- el uso de mascarilla
- la desinfección de los objetos personales
- el control de signos vitales del personal

- Previo el inicio de cualquier actividad se informará a las personas e Instituciones involucradas.

- Se identificarán, evaluarán y contrarrestarán los riesgos físicos, mecánicos, químicos, ergonómicos y psicosociales que pudieran presentarse; buscando también reducir posibles daños ambientales en el sitio o a terceros.

- Al finalizar la intervención, que durará un tiempo estimado de 4 meses, se procederá a limpiar y resanar cualquier consecuencia de la intervención.



ARQ. PEDRO ELIECER SALAS HERRERA
SENECYT 1005-2019-2105065
C.I. 1726850926