

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**

**Asunto:** INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO RESIDENCIA Y LOCALES COMERCIALES GUALLI CATAGÑA"-REFERENCIA TRÁMITE STHV-2023-1965-E y ALCANCE Nro. STHV-2023-2208-E

Señorita Magíster

Viviana Vanessa Figueroa Parra

**Jefa de Areas Históricas FD7**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

El proyecto de rehabilitación y sustitución Residencia y Local Comerciales Gaulli Catagña”, se desarrolla en el lote con predio Nro. 121157 con clave catastral Nro. 22021-01-005, ubicado en la calle sin definir, barrio SIN NOMBRE25, parroquia La Merced, propiedad de GUALLE TIPAN CLEMENCIA HRDS, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta

### ***I. ANTECEDENTES***

- El aprovechamiento Urbanístico (PUGS) es el siguiente:

Componente estructurante:

Clasificación (SU) Suelo Urbano

Componente urbanístico:

Uso de suelo general (PC) Patrimonio Cultural.

Uso de suelo específico (PUP) Protección Urbana Patrimonial

Edificabilidad básica (H36)

Código edificabilidad: H36 (D202H-70), forma de ocupación (D) Sobre línea de fábrica.

- De acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el predio 121157, se encuentra dentro del polígono de protección urbana patrimonial.

### ***II. SUSTENTO NORMATIVO***

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023

- Código Municipal vigente.
- Resolución Nro. AQ 007-2023 Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución STHV- RT2014-009.

### **III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

En el predio Nro. 121157 existen tres construcciones denominadas: edificación 1: construcción de dos pisos con cubierta de teja, “(...) año de construcción 1990(...)”, edificación 2: construcción de dos pisos de hormigón y cubierta de losa, “(...) año de construcción 2010(...)”, edificación 3: construcción de un piso con cubierta de eternit, “(...) año de construcción 2010(...)”.

La propuesta arquitectónica presentada, plantea la rehabilitación de la construcción de dos plantas implantada en el lote denominada edificación 2, y de la edificación 3; se realizará la impermeabilización para evitar la humedad en mampostería y masillado de losa y trabajos de pintura e instalación de pasamanos y la construcción de un antepecho en la terraza con el fin de dar seguridad.

Se propone también la sustitución de la edificación 1 existente, la misma que de acuerdo a lo expuesto en la memoria histórica, presenta patologías algunas de las cuales son: no cuenta con estructura de cimentación, alto grado de deterioro exterior e interior, humedad, afectación y deterioro total de la estructura de cubierta, la grada exterior es un elemento añadido que no cumple con las dimensiones establecidas en la normativa, ni con los parámetros de seguridad, la estructura de entresijos está destruida, además no existe baño en el interior, y por la topografía del terreno y al no existir sistemas de recolección de aguas lluvias el patio posterior y lateral, absorben la humedad y hace que se deteriore aún más la construcción existente.

Se propone una construcción con dos niveles, en planta baja el uso será comercio, vivienda y estacionamientos, área de servicio y patio, y en planta alta vivienda y circulación.

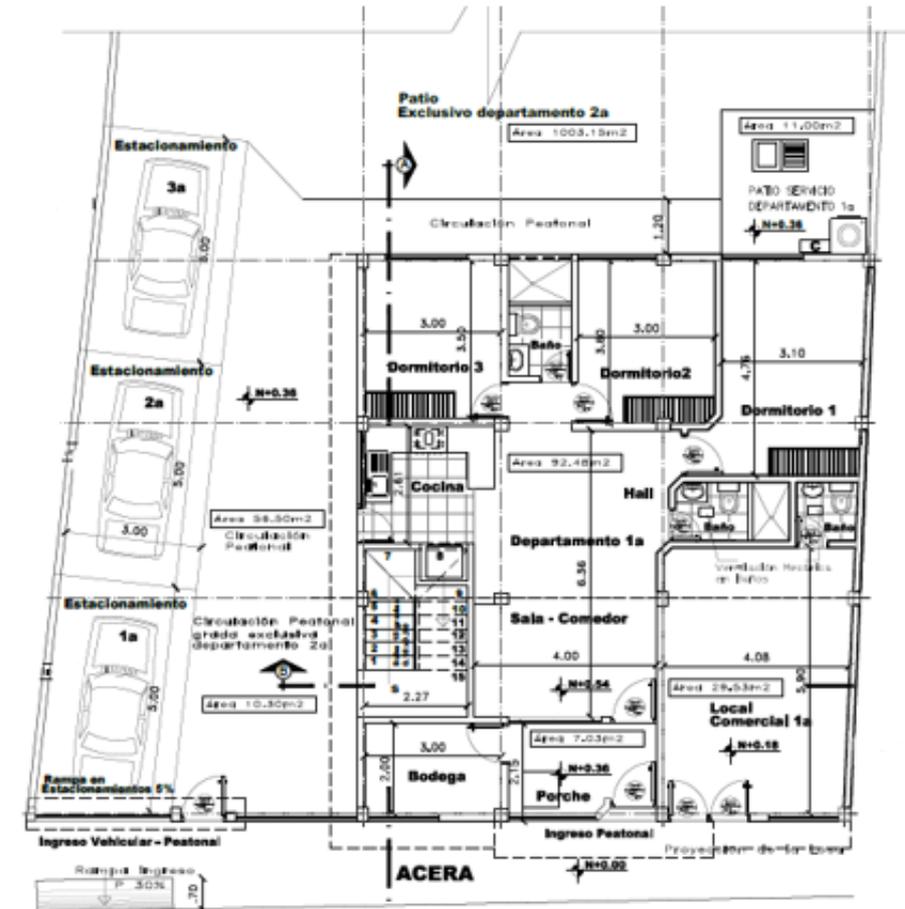
### **IV. DESCRIPCIÓN ESPACIAL DE CADA PLANTA ARQUITECTÓNICA**

#### **PLANTA BAJA (Edificación 1) OBRA NUEVA**

Departamento 1a, local comercial 1a, porche, circulación peatonal grada exclusiva departamento 2a, circulación peatonal, patio servicio departamento 1a con los siguientes ambientes: porche, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños completos, estacionamiento 1a, estacionamiento 2a, estacionamiento 3a, patio exclusivo departamento 2a, departamento 2a con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, tres dormitorios, estar, lavado, hall dos baños completos.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023

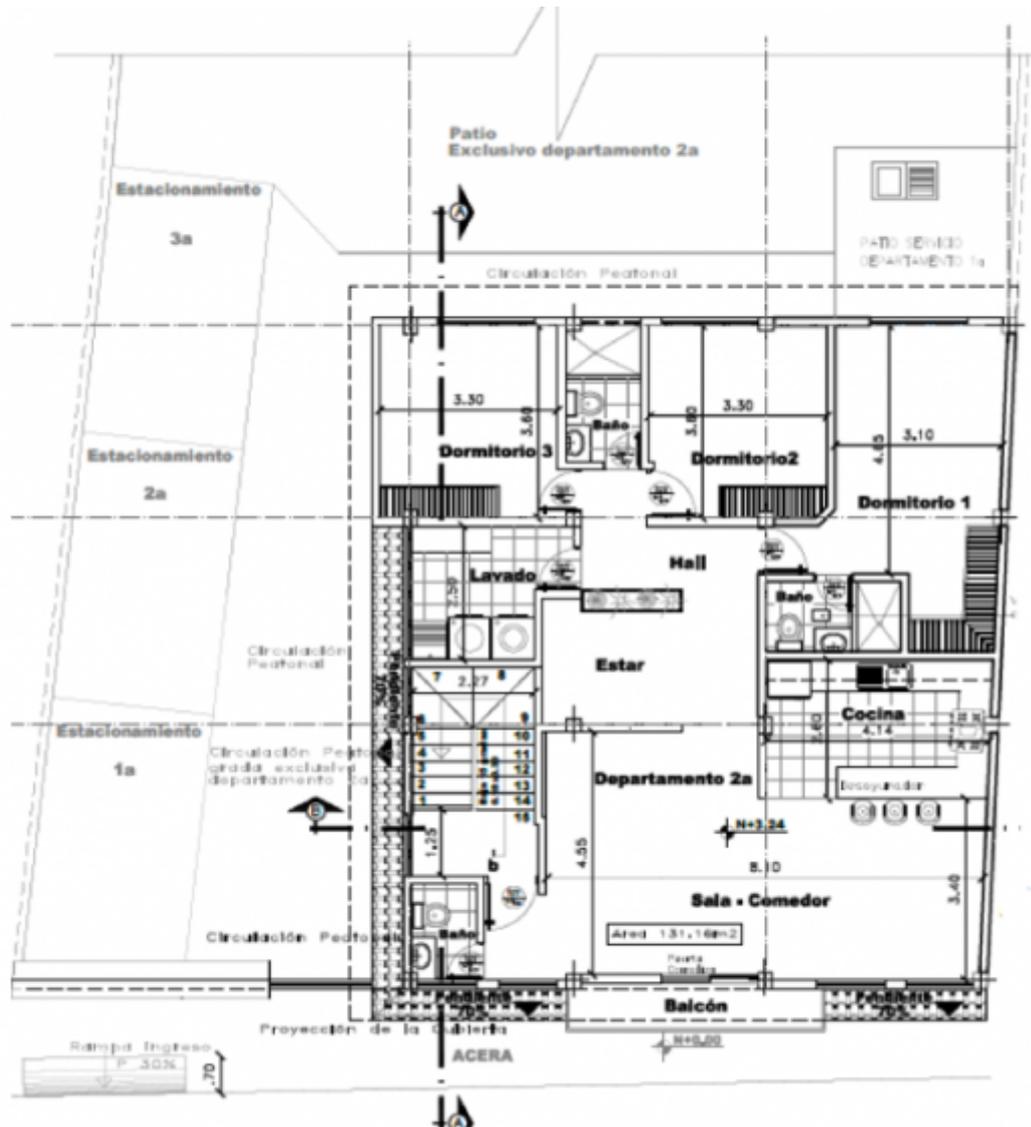


## PLANTA BAJA

**PLANTA ALTA**  
Departamento 2a

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023

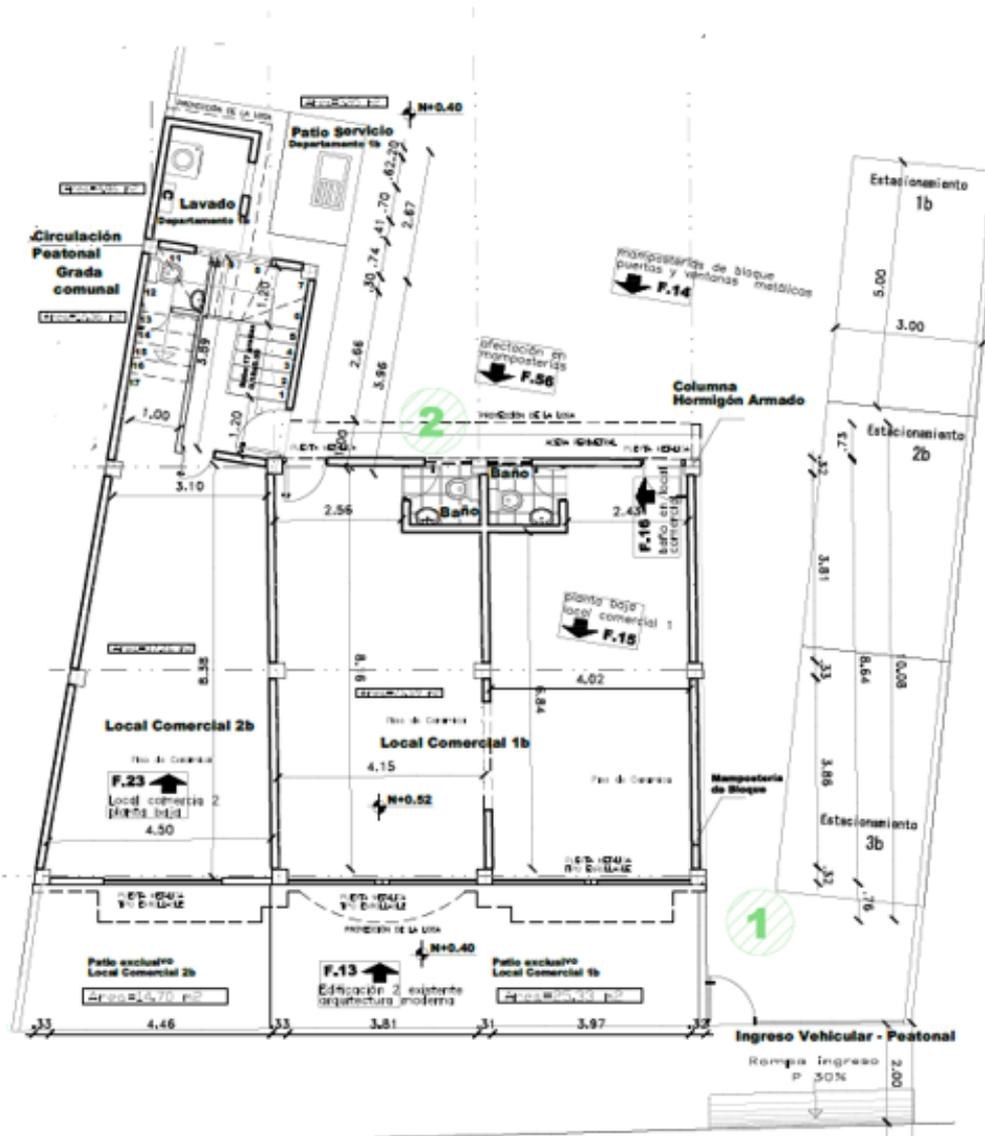


**PLANTA BAJA (Edificación 2 existente) REHABILITACIÓN**

Local comercial 1b, patio exclusivo local comercial 1b, local comercial 2b, patio exclusivo local comercial 2b, lavado departamento 1b, patio servicio departamento 1b, circulación peatonal grada comunal, circulación peatonal, estacionamiento 1b, estacionamiento 2b, estacionamiento 3b, bodega departamento 1b, patio exclusivo departamento 1b.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023



## PLANTA BAJA

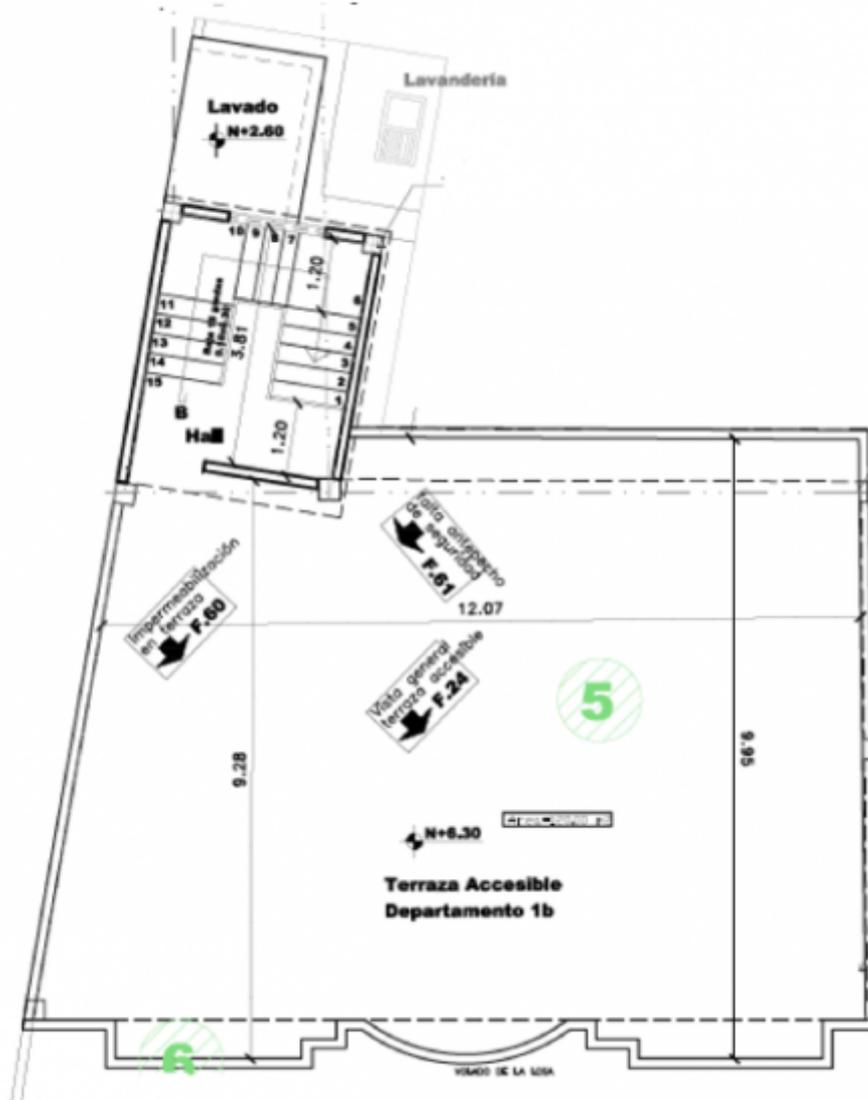
### PLANTA ALTA

Departamento 1b, circulación peatonal grada comunal,



Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023



FACHADA

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**



**V. ESTANDAR DE EDIFICABILIDAD**

Por ser una propuesta de escala pequeña, de acuerdo al Apéndice C3\_3.1\_02 de la “Regla Técnica de aplicación del estándar de edificabilidad, del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), 2.1.1 SEGÚN EL TIPO DE EDIFICABILIDAD- “(...)a) *Edificabilidad básica: Todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación URBANO deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado "Estándares mínimos para edificabilidad básica", además de las "Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo" siempre y cuando apliquen al proyecto.(...)*”

**ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. –**

*Se deberá cumplir de las siguientes condiciones:*

*Gestión de escombros durante la fase de construcción.*

*a) Los residuos de tipo escombros que se generen durante la construcción de la edificación son de responsabilidad del promotor/administrado, quien tendrá la responsabilidad por su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.*

*b) La recolección, transporte y disposición final de escombros de la construcción deberá efectuarse en forma separada del resto de residuos sólidos durante la construcción de la edificación.*

*c) El promotor y/o constructor tendrá la obligación de velar por el manejo y disposición final de los escombros producidos. Deberá contratar el servicio correspondiente para el tratamiento adecuado de los mismos.*

*d) Se deberá realizar la entrega de los escombros en los sitios autorizados por el Municipio.*

*El proyecto sustitutivo de rehabilitación y obra nueva propuesto en el predio Nro. 121157, entra en la categoría de:*

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**

**ESCALA DEL PROYECTO:** Pequeño

**CATEGORÍAS ESPECÍFICAS:** Vivienda – Departamentos, Comercio menor/locales.

Se ha presentado lo siguiente (tomado de la memoria presentada)

Gestión integral de residuos: manejo de residuos		
Tipo de residuo	Color del tacho (si aplica) + Estrategia de manejo	Adjunta Convenio (si aplica)
<b>Fase: construcción</b>		
Residuos de	Entrega de los residuos de construcción y demolición en las escombreras autorizadas del municipio.	
<b>Fase: operación</b>		
Residuos comunes	Tacho color negro. Se verifica que los contenedores estén rotulados, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se deposita los residuos en una funda de color negro y se la ubica dentro del contenedor.	No aplica
Residuos orgánicos	Tacho color verde. Se verifica que el contenedor esta rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosion y que no dificulte su movilidad. Se colocará 1 contenedor de 2 litros para la gestión de los residuos orgánicos.	Convenio para la gestión de residuos orgánicos siempre y cuando no se los reutilice o composte en sitio. (Convenio No obligatorio para zonas urbanas)
Residuos reciclables	Tacho color azul. Se verifica que el contenedor esta rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosion y que no dificulte su movilidad. Se colocará 1 contenedor de 2 litros para la gestión de residuos reciclables.	Convenio para la gestión de residuos reciclables.

DESCRIPCION DE LA GESTION DURANTE LA FASE DE COSTRUCCION
<p>EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN SE DETERMINA UN LUGAR ESPECIFICO PARA LA RECOLECCIÓN DE ESCOMBROS PRODUCTO DEL PROCESO -ENTREGA DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAS ESCOMBRERAS AUTORIZADAS DEL MUNICIPIO A TRAVEZ DE TRANSPORTISTAS AUTORIZADOS.</p>

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT

Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023



**DESCRIPCION DE LA GESTION DURANTE LA FASE DE OPERACION DE COSTRUCCION**

**RESIDUOS COMUNES:** Se verifica que los contenedores estén rotulados, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se deposita los residuos en una funda de color negro y se la ubica dentro del contenedor.

**RESIDUOS ORGÁNICOS:** Se verifica que el contenedor está rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se colocará 2 contenedores de 2 litros para la gestión de los residuos orgánicos.

**RESIDUOS RECICLABLES:** Se verifica que el contenedor está rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se colocará 2 contenedores de 2 litros para la gestión de residuos reciclables. *Nota: Descripción textual*

**PLANO DIAGRAMATICO FASE DE OPERACION DE CONSTRUCCION**

Gestión integral de residuos: Manejo de residuos			
Fase Construcción			
Tipo de Residuo	Color del resaca de señal	Estrategia de manejo	Ajuste (Comentarios o notas)
<b>Comunes:</b> No reciclables, no peligrosos. Resaca con resaca de control que no pueden ser recuperados, plástico de un solo uso, servilletas, papel adhesivo, papel cartón, envases plásticos de aguas, cervezas, papel higiénico usado.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar que el contenedor está rotulado, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad.</li> <li>• Depositar los residuos en una funda de color negro y ubicarla dentro del contenedor.</li> <li>• Entregar el servicio de recolección en los horarios establecidos por GADDMQ o depositarlos en los contenedores establecidos para la recolección municipal.</li> <li>• Se colocará 2 de contenedores de 2 litros para gestión de residuos comunes.</li> </ul>	No aplica
<b>Orgánicos:</b> Orgánicos, restos de comida, desechos de frutas, verduras, hojas puestas, entre otros, biodegradables de ser aprovechados.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar que el contenedor está rotulado, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad.</li> <li>• Se colocará 2 de contenedores de 2 litros para gestión de residuos orgánicos.</li> </ul>	Comentarios para la gestión de residuos orgánicos separada y cuando no se los recolecta a compostar en sitio. (Comentario no obligatorio para esta actividad)
<b>Reciclables:</b> Plástico (envases múltiples, Plástico susceptible de aprovechamiento, envases múltiples, PET, Botellas vacías y limpiar de plástico), Fundas plásticas, Paquetes de champú o productos de limpieza vacíos y limpios. Químicos de vidrio (frasco de pintura, agua, Detergente, etc.), Impresos, Papel y cartón en buenas condiciones, envases múltiples que estén vacíos y limpios.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar que el contenedor está rotulado, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad.</li> <li>• Se colocará 2 de contenedores de 2 litros para gestión de residuos reciclables.</li> </ul>	Comentarios para la gestión de residuos reciclables. (Comentario no obligatorio para esta actividad)

*Nota: Incluir en planos arquitectónicos*

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**

Gestión integral de residuos: manejo de residuos		
Tipo de residuo	Color del tacho (si aplica) + Estrategia de manejo	Adjunta Convenio (si aplica)
<b>Fase: construcción</b>		
Residuos de	Entrega de los residuos de construcción y demolición en las escombreras autorizadas del municipio.	
<b>Fase: operación</b>		
Residuos comunes	Tacho color negro. Se verifica que los contenedores estén rotulados, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se deposita los residuos en una funda de color negro y se la ubica dentro del contenedor.	No aplica
Residuos orgánicos	Tacho color verde. Se verifica que el contenedor esta rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se colocará 1 contenedor de 2 litros para la gestión de los residuos orgánicos.	Convenio para la gestión de residuos orgánicos siempre y cuando no se los reutilice o composte en sitio. (Convenio No obligatorio para zonas urbanas)
Residuos reciclables	Tacho color azul. Se verifica que el contenedor esta rotulado, con tapa de buen ajuste de material impermeable, con protección al moho y a la corrosión y que no dificulte su movilidad. Se colocará 1 contenedor de 2 litros para la gestión de residuos reciclables.	Convenio para la gestión de residuos reciclables.

**3.1.8 Lineamientos para muros ciegos en fachada**

*El estándar de muros ciegos en fachada busca impedir su implementación en las edificaciones.*

**GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR.** –

*En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:*

*a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de clasificación cultural,*

*infraestructura o especial.*

*b) Se entiende como muro ciego a la fachada de la edificación que no cuenta con vanos o aperturas*

*hacia el exterior en toda su superficie. La condición no aplica a cerramientos o frentes de*

*adosamiento.*

*c) Se entiende como culata a la pared o muro en fachadas laterales y fachada posterior que no tiene*

*ventanas, ni puertas, ni otras aberturas. Son colindantes entre edificaciones, en el que, por*

*diferencia de altura, sobresale un muro de borde sobre la silueta de la construcción más baja*

*d) Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas laterales producto de la aplicación del estándar*

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**

“Retranqueo para forma de ocupación pareada (b), continua (c) y a línea de fábrica (d)”.

e) Se admite la implementación de muros de contención que cumplan un fin de soporte estructural para la edificación.

**ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. -**

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

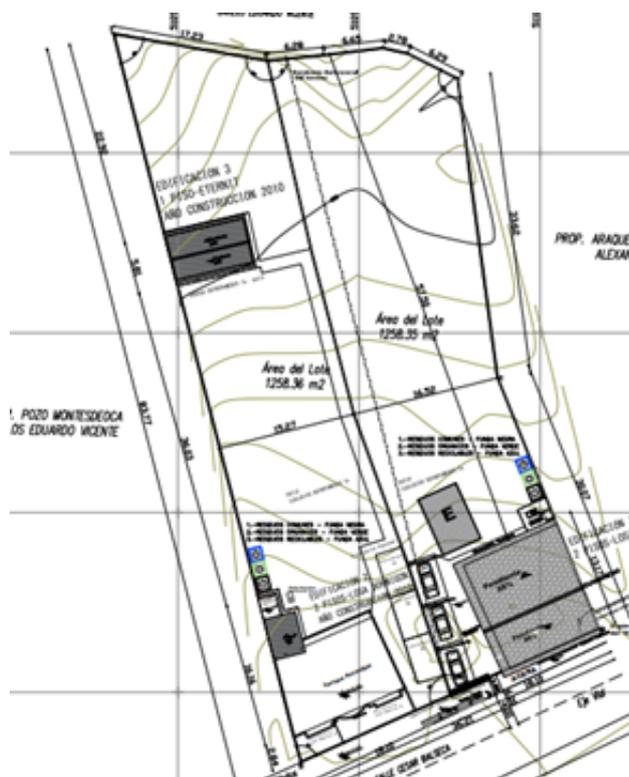
- Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas con frente hacia vías públicas
- Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas laterales y posteriores de lotes con forma de ocupación aislada (A). Edificaciones con esta forma de ocupación no podrán adosarse con lotes vecinos, salvo las excepciones que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Terrenos con pendientes pronunciadas (mayores al 20%) podrán hacer uso de muros de contención, siempre que se requiera como soporte estructural para la edificación y sean de más de 3,00 metros de altura, con vegetación tipo trepadora, plantada en el extremo alto o bajo del muro de contención, en toda su longitud, en caso de que el muro de contención colinde con una vía pública.
- Edificaciones de edificabilidad básica que deseen utilizar cerramiento deberán alinearse al estándar de “Cerramientos” del presente documento.

Se ha presentado lo siguiente cumpliendo con lo mencionado. (tomado de la memoria)



**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**



**IMPLANTACIÓN DE LOS ESTÁNDARES BÁSICOS**

**VI. CRITERIO TÉCNICO**

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) y los estándares básicos, cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE ARQUITECTÓNICO** para el proyecto arquitectónico de rehabilitación y sustitución “Residencia y Locales Comerciales Gualli Catagña” en el predio Nro. 121157 y clave catastral Nro. 22021-01-005, ubicado en la calle sin definir, barrio SIN NOMBRE25, parroquia La Merced, propiedad de GUALLE TIPAN CLEMENCIA HRDS, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.  
Atentamente,

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0853-IT**

**Quito, D.M., 04 de diciembre de 2023**

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Mgs. Susana de las Mercedes Noroña Galindo

**SERVIDORA MUNICIPAL 10**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- STHV-2023-1965-E

Anexos:

- 1965-12-10-2023-122243.pdf
- Informe\_Estructural\_hidrosanitario\_GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0814-IT.pdf
- MEMORIA TECNICA EDIFICACIÓN1.pdf
- 2.-MEMORIA ESTRUCTURAL EDIFICACIÓN 2 corregida 2.pdf
- Memoria Técnica HIDRO SANITARIA corregida (1).pdf
- ESTRUCTURAL FINAL.dwg
- INSTALACIONES HIDRO SANITARIAS.dwg

