

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

Asunto: Informe Técnico Arquitectónico del proyecto de obra nueva denominado "DEPARTAMENTOS ALVAREZ", en referencia al documento signado con trámite N° GADDMQ-SHOT-2024-0564-E

Señorita Magíster

Viviana Vanessa Figueroa Parra

Jefa de Áreas Históricas FD7

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

En su Despacho

El proyecto de Obra Nueva "Departamentos Álvarez", se desarrolla en el lote con predio Nro. 5039807 con clave catastral Nro. 1641409002, se encuentra ubicado el barrio Rumicucho Cárcel, parroquia San Antonio, propiedad de Álvarez Nelson Augusto, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

1. ANTECEDENTES

- El predio se ubica dentro del área histórica de la parroquia San Antonio-Rumicucho, de acuerdo al mapa No.42 anexo del Código Municipal, de la Ordenanza Metropolitana vigente, Libro IV. De las Áreas Históricas, del artículo correspondiente a la Clasificación Territorial del patrimonio. Área 3. No cuenta con ficha de inventario.
- El predio en cuestión cuenta con el siguiente aprovechamiento urbanístico: Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural, Uso del suelo general: (RNR) Recurso Natural Renovable, Uso del suelo específico: (RR) Residencial Rural. Con el siguiente detalle de edificabilidades:
 - Edificabilidad Básica: A68 (A1002-25(VU))
 - Retiros: frontal 5m, lateral: 3m, posterior 3m, entre bloques 6m,
 - Número de pisos (2).
- El expediente del trámite se presenta de manera física, en una (1) carpeta color negro con 88 fojas y un (1) CD.

2. SUSTENTO NORMATIVO

- Ley Orgánica de Cultura.
- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.
 - Artículo 3782.- Nuevas Edificaciones
- 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. Sección III,

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

Parágrafo Intervenciones Constructiva tipo “A”.

- Anexo: “Reglas técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación”
- RADMQ-026-2023 - Reglas de Arquitectura y Urbanismo (Anexo)
- Resolución Nro. AQ 008-2023 – Anexo 4. 4. Requisitos para la autorización de la ejecución de las intervenciones constructivas mayores.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La propuesta arquitectónica plantea un proyecto de obra nueva denominado “Departamentos Álvarez” que consiste en un bloque de dos plantas en las cuales se desarrolla un departamento en cada piso. El proyecto se emplaza en un lote baldío de forma trapezoidal con una calle y linderos en sus respectivos lados.

La nueva construcción tendrá estructura de hormigón armado, losa de entrepiso y una cubierta inclinada a dos aguas, la misma que será recubierta con teja de barro cocido. La totalidad de la cubierta es inclinada con lo que cumple con la normativa vigente.

El proyecto además tiene un jardín abierto, dos parqueaderos y un patio abierto.

4. DESCRIPCIÓN ESPACIAL DE CADA PLANTA ARQUITECTÓNICA

PLANTA BAJA:

En planta baja el departamento tiene estudio, sala, comedor, cocina, cuatro dormitorios y un baño.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024



Imagen 1. Planta Baja
Fuente: Propuesta del proyecto

PLANTA ALTA:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024



Imagen 2. Planta Alta
Fuente: Propuesta del proyecto

En planta alta el departamento tiene sala, cocina, comedor, cuarto de lavado, tres dormitorios, un baño y una terraza. Las cubiertas son inclinadas y tiene un estilo de arquitectura contemporánea.

5. ESTANDAR DE EDIFICABILIDAD

Por ser una propuesta de escala pequeña, a, 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:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

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 arquitectónico sustitutivo propuesto en el predio Nro. 140542, entra en la categoría de:

ESCALA DEL PROYECTO: Pequeño

CATEGORÍAS ESPECÍFICAS: Vivienda – Comercio menor / locales

Lineamientos para muros ciegos en fachada

Área de fachada frontal (cerramiento): 49.98 m²

Área de vanos: 24.91m²

Calculo de porcentaje de vanos en fachadas

49.98 m² área de fachada _____ 100%

24.91 m² área de vanos _____ X = 49.83 % DE VANOS

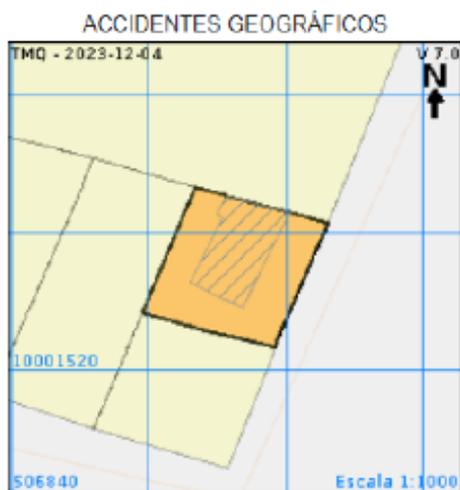
Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024



Imagen 3. Elevación Frontal
Fuente: Propuesta del proyecto

Borde de quebrada
No Aplica



Gestión Integral de Residuos.

Fase Constructiva

1. Plano de implantación del proyecto en formato A4, con la ubicación de las zonas de almacenamiento temporal de escombros y de las zonas para los residuos de tipo domésticos



Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

generados en obra.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

Tabla No. 4.53-C FASE CONSTRUCCIÓN Estrategias de gestión integral de residuos			
Tipo de Residuo	Color del tachó	Estrategias de manejo	Adjunta Convenio
Comunes Pañales, residuos de servicios higiénicos, papel aluminio, papel periódico, papel con recubrimiento plástico, plásticos de un solo uso, cartón sucio, vajillas, empaques y envolturas sucias o con residuos orgánicos	 Negro	<ul style="list-style-type: none"> Llevar un registro de generación de residuos comunes (Anexo 2) Verificar que el contenedor este rotulado, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y la corrosión y que no dificulte su movilidad y limpiarlos semanalmente Entregar al servicio de recolección en los horarios establecidos por EMASEO EP o depositarlos en los contenedores establecidos para la recolección municipal 	No Aplica
Reciclables tipo doméstico Botellas plásticas, papel, cartón, fundas plásticas	 Azul	<ul style="list-style-type: none"> Llevar un registro de generación y entrega de los residuos reciclables (Anexo 2) Verificar que el contenedor este rotulado, con tapa de buen ajuste, de material impermeable, con protección al moho y la corrosión y que no dificulte su movilidad y limpiarlos semanalmente Entregar al gestor ambiental artesanal identificado los residuos reciclables en caso de no disponer se entregará al servicio de recolección municipal 	No Aplica
Escombros reciclables Madera, alambres, restos metálicos y chatarra liviana	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> Llevar un registro de generación de residuos reciclables (Anexo 2) Mantener los residuos reciclables en la zona de acopio temporal establecida y debidamente señalizada hasta su entrega Entregar al gestor ambiental artesanal identificado los residuos reciclables en caso de no haberlo se entregará a la escombrera autorizada 	Ficha técnica EMGIRS Anexo 1
Escombros Restos de demolición, tierra de excavación, restos de mamposterías, restos de tabiquería y cualquier resto de material de construcción voluminoso	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> Establecer una zona temporal debidamente señalizada para el almacenamiento temporal de los escombros y que sea de fácil acceso para su recolección Contar con movilización autorizada para el transporte de los residuos de construcción a la escombrera autorizada Presentar y llevar un registro de generación de escombros (Anexo 2) Previa obtención de la Licencia de Construcción e inicio de obra se obtendrá el contrato para la disposición de los escombros emitido por la EMGIRS EP Entrega de los escombros en las escombreras autorizadas del Municipio 	Ficha técnica EMGIRS Anexo 1



Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

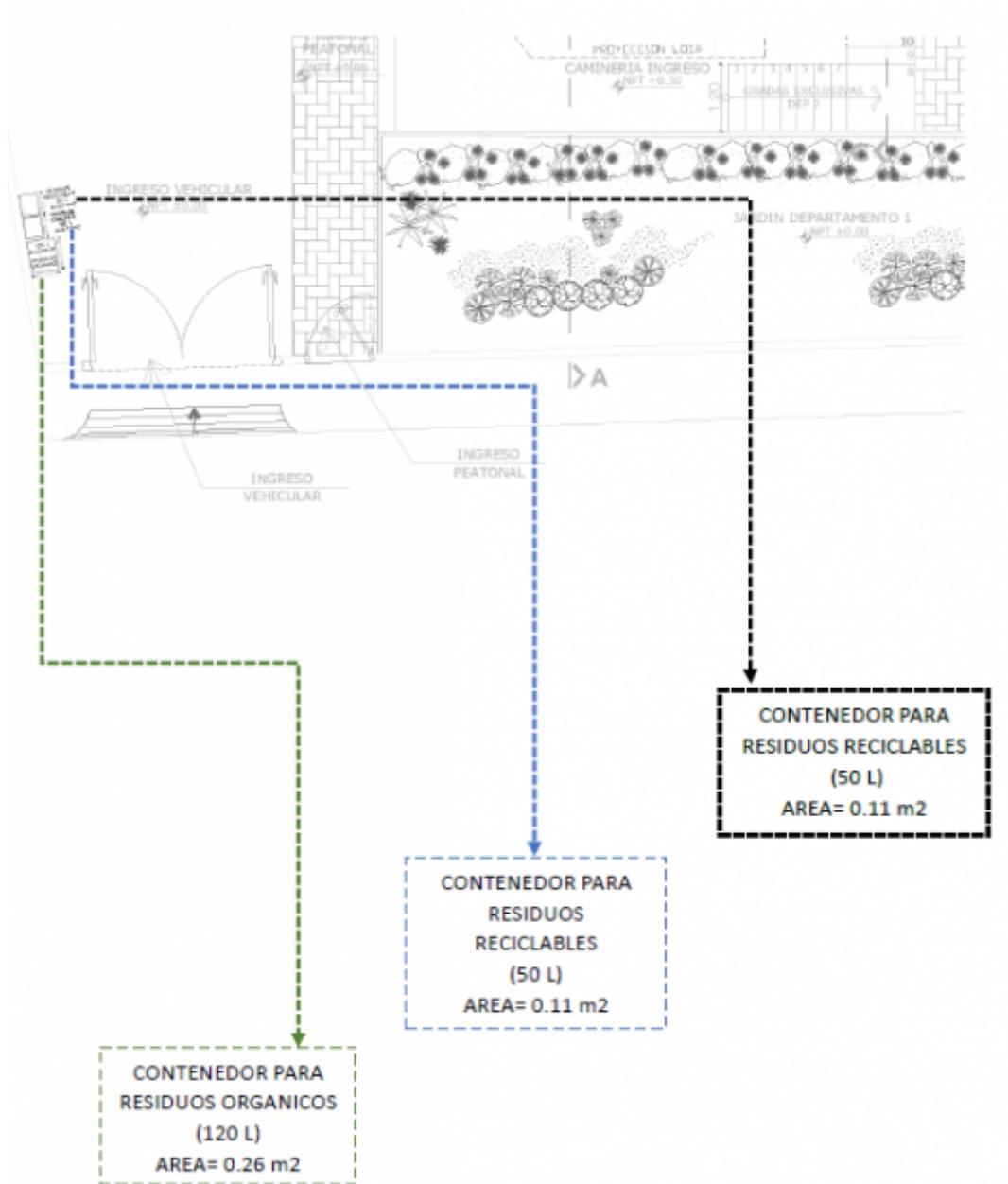
Quito, D.M., 01 de abril de 2024

Fase Operativa (ocupación y uso del proyecto)

Planta arquitectónica completa o parcial en la cual se evidencie la ubicación del espacio(s) destinado(s) para contenedores de almacenamiento temporal de residuos clasificados por su tipo (comunes, orgánicos y reciclables). Estos pueden ser por unidad de vivienda, comunales en un cuarto de basura u otro espacio destinado para este efecto.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024



6. CRITERIO TÉCNICO

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0216-IT

Quito, D.M., 01 de abril de 2024

Se informa que una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE ARQUITECTÓNICO** para el proyecto de obra nueva denominado “Departamentos Álvarez”.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Mateo Muñoz Altamirano
SERVIDOR MUNICIPAL 11
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-SHOT-2024-0564-E

Anexos:

- GADDMQ-SHOT-2024-0564-E.pdf

