

**MEMORIA DESCRIPTIVA PROYECTOS DE EDIFICABILIDAD BÁSICA  
CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO**

<b>Nombre proyecto:</b>	RESIDENCIA Y LOCALES COMERCIALES GUALLI CATAGÑA		
<b>No. IRM:</b>	792572	<b>Tipo de proyecto</b>	REHABILITACIÓN-SUSTITUCIÓN
<b>Fecha IRM:</b>	1/6/2023	<b>Escala del proyecto:</b>	PEQUEÑA
<b>Número de predio:</b>	121157	<b>Código de edif. Básica:</b>	H36(D202H-70)
<b>Clave catastral:</b>	2202101005	<b>Clasificación de suelo:</b>	SU(SUELO URBANO)
<b>Administración Zonal:</b>	LOS CHILLOS	<b>Uso de suelo Esp. Princ:</b>	(PUP)
<b>Parroquia:</b>	LA MERCED	<b>Uso de suelo propuesto:</b>	RESIDENCIAL-COMERCIAL
<b>Barrio/Urbanización:</b>	SIN NOMBRE 25	<b>Área útil total (m2):</b>	540,63
<b>Calle/Intersección:</b>	CESAR BALSECA		
<b>Aplica concesión onerosa de derechos</b>	SI		Área Útil
	NO	X	
<b>Supera el 25% de ampliacion de AU</b>	SI		Área Útil
	NO	X	

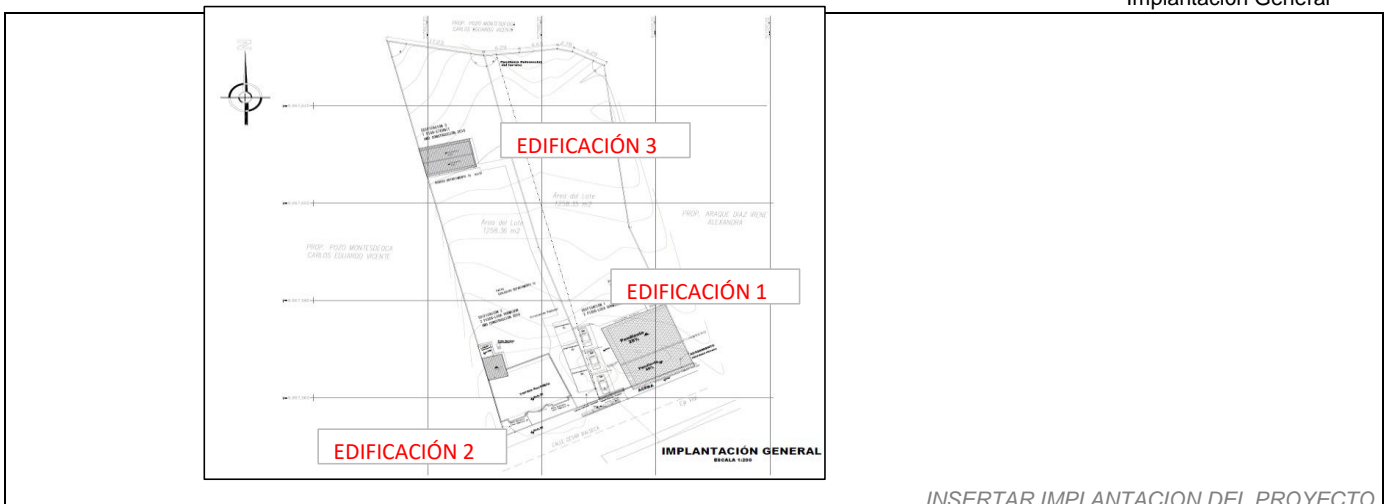
Categorías Generales	Categorías específicas
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	
HABITACIONAL	VIVIENDA - DEPARTAMENTOS
SERVICIO PÚBLICO ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	
EDUCACIÓN	
SEGURIDAD	
SALUD	
RELIGIOSO	
SERVICIOS FUNERARIOS	
INDUSTRIAL	
DEPORTIVO	
RECREATIVO	
HOSPEDAJE	
COMERCIO	COMERCIO MENOR/LOCALES

**ANTECEDENTES**

Descripción del proyecto

La presente memoria descriptiva hace referencia al predio N° 121157, con clave catastral N° 2202101005, tiene una edificabilidad básica H36(D202H-70), con uso de suelo PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL. El proyecto esta categorizado como (REHABILITACIÓN - SUSTITUCIÓN) y ubicado en la parroquia LAMERCED, barrio SIN NOMBRE 25, calle CESAR BALSECA, en el Distrito Metropolitano de Quito. La propuesta arquitectonica y constructiva del proyecto planificado, se desarrolla el un lote con pendiente natural mínima positiva desde la via existente, la misma que brinda todas las facilidades de accesibilidad. Dentro del lote existen 3 edificaciones implantadas, la numero 1 es antigua y será derrocada para planificar y contruir un proyecto sustitutivo,el mismo que contará con todas las características requeridas en referencia a la condicion de área historica sobre línea de fábrica, será de 2 plantas construida en materiales modernos, en la planta baja se planifica un local comercial y un departamento, la planta alta consta de una grada independiente para acceder a otro departamento, la cubierta es inclinada a dos caidas. La edificación 2 es nueva, implantada con retiro frontal, actualmente habitada, está será rehabilitada en algunos aspectos basicos, cuenta con dos planta estructura de hormigon armado, en planta baja existen dos locales comerciales,tambien cuenta con una grada independiente para acceder a la planta alta en donde existe un departamento y tambien llegar a la terraza accesible. La edificación 3 existente es una estructura pequeña tradicional, mamposterias de bloque-ladrillo y cubierta inclinada, esta edificación se considera bodega de la edificación 2, se incluye en el proyecto de rehabilitación. Cumpliendo con las especificaciones necesarias para la aprobación, los detalles de áreas construidas y abiertas, los planos de arquitectura e ingenierías, y las memorias, se detallan en toda la documentación presentada.

Implantación General



INSERTAR IMPLANTACION DEL PROYECTO

**estándar ES OBLIGATORIOS PARA EDIFICABILIDAD BASICA**

**3.1.8 Lineamientos para muros ciegos en fachada. (Obligatorio)**

<b>APLICA</b>	<b>Si</b>	<b>X</b>	<b>No</b>	
---------------	-----------	----------	-----------	--

**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 "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.

**Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:**

- a) Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas con frente hacia vías públicas.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Edificaciones de edificabilidad básica que deseen utilizar cerramiento deberán alinearse al estándar de "Cerramientos" del presente documento.

Gráfico fachada arquitectónica de cerramiento



Gráfico muro de contención con detalle vegetación



Nota: Incluir en planos arquitectónicos

### 3.1.11 Borde de quebrada

APLICA	Si		No	X
--------	----	--	----	---

#### Generalidades del estándar.-

- a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura o especial.
- b) El estándar aplica a lotes que se encuentren colindantes con quebradas abiertas.
- c) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos determinado en el respectivo informe emitido por el órgano municipal encargado de catastros, o el documento municipal oficial que lo supla.

#### Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se deberá respetar los retiros del borde superior de quebrada de acuerdo con el Régimen Administrativo del Suelo vigente.
- b) Las áreas de protección serán tratadas de acuerdo con la pendiente de retiro de borde superior de quebrada.
- c) No se permite ningún tipo de construcción en el retiro del borde superior de quebrada establecido. Solo se permitirá la construcción de miradores sin ningún tipo de cubierta y no se podrá impermeabilizar el suelo.
- d) Proyectos que contemplen varios bloques constructivos, a ser declarados en propiedad horizontal, como conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.
- e) En el borde de quebrada, las caminarias y/o senderos deberán contar con superficie permeable que permita la filtración del agua lluvia.
- f) En el retiro de quebrada se deberá utilizar vegetación nativa en al menos 60% del área retiro de borde superior de quebrada. Referirse a las "Guías de Arbolado Urbano" emitidas por el órgano responsable de ambiente.
- g) No se deberá utilizar vegetación introducida, ni vegetación introducida nativa que pueda afectar el ecosistema de quebrada.
- h) El área de retiro de borde superior de quebrada se deberá utilizar como jardín, senderos, parques, áreas comunales permeables y de recreación, y/o áreas de reforestación. No se permite utilizar el área de retiro del borde superior de quebrada para estacionamientos y/o calles vehiculares.
- i) Los lotes que opten por utilizar cerramiento en el borde superior de la quebrada deberán utilizar uno de los siguientes cerramientos:
  - i. Cerramientos verdes: seguirán los lineamientos del estándar de "Cerramiento" definido en el presente instrumento. Adicionalmente, deberá contar con vanos libres en el cerramiento que permita el paso de especies de fauna. No deberá contar con un muro o reja aledaño.
  - ii. Cerramientos semi-transparente: seguirán los lineamientos del estándar de "Cerramiento" definido en el presente instrumento. Adicionalmente, la cadena de cimentación deberá estar a ras del suelo. El material superior debe tener una permeabilidad de al menos 40% y deberá permitir el paso de especies de fauna.
- j) Se deberá eliminar el \*arbolado de riesgo físico\* que se encuentre en el borde superior de quebrada, siempre que cuente con la debida autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente.
- k) Se recomienda que el material vegetal resultante del mantenimiento del arbolado y vegetación sea reutilizado en el mismo lote privado como abono orgánico, mantillo o compostable.
- l) En caso de no reutilizar el material dentro del lote, se deberá entregar a un gestor autorizado.
- m) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada deberán integrarse con su entorno natural a través de visuales a través de vanos, patios, balcones, o plataformas (deck).

Número de informe BQ:	
Fecha:	

Indique tipo de condición que aplica:

#### MEDIOS DE VERIFICACIÓN (ADJUNTAR)

#### REQUISITOS A ENTREGAR:

- a) Plano de implantación del proyecto con cuadro de áreas de tipo de vegetación de la propuesta que contenga las estrategias utilizadas.
- b) Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales del terreno. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño al menos cada 2 fotografías deben ocupar un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.
- c) La autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.
- d) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos definidos por el órgano municipal responsable de catastros.
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.3. Tabla de verificación Borde de quebrada

Borde de quebrada			
Características			
Usos de la edificación	Pendiente del retiro de borde de quebrada (%)	Área del retiro de borde de quebrada (m2)	Retiro de borde de quebrada (m)
	Área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada(m2)	Área de vegetación nativa (m2)	Implementación de zanjas de infiltración (✓)
	% de área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada	% de Vegetación nativa	Tipo de cerramiento

\*Revisar la normativa RAS 044-2022 y proceso de cálculo pag. 273-277.

### 3.1.13 Redistribución del COS Total

<b>APLICA</b>	<b>Si</b>		<b>No</b>	<b>X</b>
---------------	-----------	--	-----------	----------

El coeficiente de ocupación de suelo total asignado para edificabilidad básica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido por efecto de la disminución de la "huella del edificio".

#### Generalidades de estándar.-

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

- a) Se entenderá por "huella del edificio" a la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote cumpliendo los retiros obligatorios establecidos en el código de edificabilidad respecto al coeficiente de ocupación en planta baja, más los retranqueos obligatorios aplicados en planta baja en cumplimiento del estándar de edificabilidad, y cuya proyección vertical contiene el volumen edificado. La disminución de la "huella del edificio" se entenderá la reducción de la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote, producto del incremento del área correspondiente a los retiros y retranqueos obligatorios.
- b) El espacio liberado en planta baja se proyectará en todas las plantas del edificio y deberá acatar los estándares urbanísticos de edificabilidad respectivos.
- c) La redistribución de huella liberada no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- d) No se podrá incrementar el número de pisos establecidos de la Edificabilidad general Máxima.
- e) Todas las edificaciones tendrán un límite de redistribución de huella liberada.
  - i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura máxima de la edificabilidad básica.
  - ii. RUM – Residencia Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura máxima de la edificabilidad básica.
  - iii. RUA - Residencia Urbano de Alta Densidad y M – Múltiple, se podrá redistribuir de la siguiente manera: podrán hacer una redistribución del COS asignado, hasta un máximo de 50% de la edificabilidad básica, hasta en dos pisos adicionales.
- f) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
- g) La huella liberada deberá estar hacia el retiro frontal y/o lateral.
- h) La huella liberada deberá, como mínimo tener una distancia de un metro veinte centímetros (1.20m), adicional a los retiros obligatorios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- i) La huella liberada se proyectará desde el punto más externo de la fachada del edificio.
- j) El área correspondiente a la huella liberada podrá ser permeable y/o impermeable, y se permite implementar mobiliario como: macetas, jardineras, bancas, entre otros, siempre y cuando se destine un área libre para circulación peatonal.

#### MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) En planos arquitectónicos existentes identificar el área a ser redistribuida y el cuadro de área de la huella liberada.
- b) Aplicación de las fórmulas.

\*SI APLICA PRESENTAR ANEXO CON CALCULO

\*Revisar la normativa RAS 044-2022 y proceso de cálculo pag. 283-285.

#### 4.3.3 Gestión Integral de residuos (OBLIGATORIO)

El estándar determina lineamientos para el manejo correcto y la gestión adecuada de residuos sólidos en todas las fases de la edificación.

##### Generalidades de estándar.-

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Los convenios con gestores autorizados por el municipio tendrán una vigencia de dos (2) años y deberán ser renovados después de este tiempo.
- b) Se deberá llevar un registro de entrega de residuos/escombros a los respectivos gestores, se deberá presentar un formato de registro, para ello se verificará el volumen o peso de escombros proyectado.
- c) En el plan de Gestión Integral de Residuos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación se debe contar con los programas de:
  - i) gestión de residuos comunes,
  - ii) gestión de residuos orgánicos,
  - iii) gestión de residuos reciclables,
  - iv) capacitación

Cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad. En el caso de generación de residuos líquidos en cualquiera de las fases de la edificación se tendrá que realizar un plan de gestión de residuos líquidos dependiendo del tipo de residuo y de su proveniencia, el mismo que estará incluido en el Plan de Gestión Integral de Residuos del proyecto.

- d) Se deberá utilizar la señalética y colores para los contenedores de desechos de acuerdo con la normativa vigente.
- e) El Plan de Capacitación de Residuos se verificará mediante la frecuencia de capacitación declarada en la tabla correspondiente y mediante una manual de manejo de residuos u otro material de capacitación, para lo que se deberá entregar una carta de compromiso para la entrega a futuro de este material.
- f) La gestión integral de residuos y los planes de manejo de residuos generados en cualquier etapa de construcción de la edificación deberán alinearse a los requerimientos expresados en las normas locales y nacionales que regulan dichos planes y se encuentren vigentes.

#### ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. –

Se deberá cumplir con 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 de la 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.

##### Gestión de residuos domésticos (residuos generados por consumo de alimentos) durante la fase de construcción.

- a) Se deberá contar con un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción.

#### DESCRIPCION DE LA GESTION DURANTE LA FASE DE COSTRUCCION

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.

PLANO DIAGRAMATICO FASE DE CONSTRUCCION



Gestión de residuos durante la fase de operación de la edificación

a) Toda edificación deberá contar con un sistema de almacenamiento de residuos sólidos, diseñados como mínimo con los requisitos y criterios establecidos en el capítulo correspondiente al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Se entiende por sistema de almacenamiento de residuos sólidos al espacio destinado para contenedores para la clasificación diferenciada de residuos sólidos.




DESCRIPCION DE LA GESTION DURANTE LA FASE DE OPERACIÓN DE COSTRUCION

**RESIDUOS COMUNES:** Se verifica que los contenedores esten 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 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 2 contenedores de 2 litros para la gestión de los residuos orgánicos.

**RESIDUOS RECICLABLES:** 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 2 contenedores de 2 litros para la gestión de residuos reciclables. Nota: Descripción textual

PLANO DIAGRAMATICO FASE DE OPERACIÓN DE CONSTRUCCION

Gestión integral de residuos: Manejo de residuos			
FASE OPERACIÓN			
Tipo de Residuo	Color del tachó (si aplica)	Estrategia de manejo	Adjunta Convenio (si aplica)
<b>Comunes</b> – No reciclables, no peligrosos Envases con restos de comida que no pueden ser recuperados, plásticos de un solo uso, servilletas, papel adhesivo, papel carbón, envases plásticos de aceites comestibles, papel higiénico usado	 Negro	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Depositar los residuos en una funda de color negro y ubicarlas dentro del contenedor</li> <li>Entregar al servicio de recolección en los horarios establecidos por EMASEO EP 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> Origen biológico, restos de comida, cáscaras de frutas, verduras, hojas pasto, entre otros. Susceptibles de ser aprovechados	 Verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Se colocará 2 de contenedores de 2 litros para gestión de residuos orgánicos</li> </ul>	Convenio para para la gestión de residuos orgánicos siempre y cuando no se los reutilice o composte en sitio. (Convenio No obligatorio para zonas urbanas)
<b>Reciclables</b> Plástico /Envases multicapa, Plástico susceptible de aprovechamiento, envases multicapa, PET, Botellas vacías y limpias de plástico Fundas plásticas, Recipientes de champú o productos de limpieza vacíos y limpios Botellas de vidrio Frascos de aluminio, latas. Deben estar vacíos y limpios Papel y cartón en buenas condiciones, envases multicapas que estén vacíos y limpios	 Azul	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Se colocará 2 de contenedores de 2 litros para gestión de residuos reciclables</li> </ul>	Convenio para para la gestión de residuos reciclables (Convenio No obligatorio para zonas urbanas)

Nota: Incluir en planos arquitectónicos

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación:

- Plano diagramático adicional del proyecto indicando la ubicación del almacenamiento de los residuos en la fase de construcción.
- En los planos arquitectónicos del proyecto verificar la ubicación y almacenamiento de los residuos de la edificación con su clasificación.
- Planes de manejo que contengan las estrategias específicas del estándar.
- Pre-contrato/convenio y/o tickets con gestor autorizado de escombros.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Gestión integral de residuos: manejo de residuos		
Tipo de residuo	Color del tacho (si aplica) + Estrategia de manejo	Adjunta Convenio (si aplica)
Fase: construcción		
Residuos de construcción	Entrega de los residuos de construcción y demolición en las escombreras autorizadas del municipio.	
Fase: operación		
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 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 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 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 1 contenedor de 2 litros para la gestión de residuos reciclables.	Convenio para la gestión de residuos reciclables.

ELABORADO POR  
 ARQ. SANTIAGO MORALES  
 nov-23