



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0736-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2022

Asunto: Proyecto de "ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA"

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia con el literal a) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 de 8 de marzo de 2016, me permito informar a usted que asumo la iniciativa legislativa del proyecto de **"ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA**, para lo cual remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, para el trámite de orden legislativo respectivo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Monica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN

Anexos:

- proy._ord._bosques_de_la_pampa_vf_sep_2022.doc

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Danmer Vilma Freire Ocaña	df	DC-MCSC	2022-09-16	
Aprobado por: Monica Sandoval Campoverde	ms	DC-MCSC	2022-09-16	



Mónica Sandoval Campoverde
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0736-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 341, sancionada el 10 de enero de 2013, aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial “Sol Quito - Oasis”, implantado en el lote con número de predio 416286, localizada en la parroquia San Antonio de Pichincha, para el desarrollo de un estacionamiento temporal de vehículos, con lo que se mantuvo la asignación de uso de suelo establecida para el sector Residencial 1 (R1), autorizando exclusivamente para el funcionamiento del proyecto especial la compatibilidad con la actividad logística: *“estacionamiento temporal de automotores previo a la distribución para la venta taller para remediación de daños producidos por el transporte de automotores nuevos”*.

Con el paso del tiempo, el proyecto especial “Sol Quito - Oasis” perdió el giro del negocio que lo motivó y sin satisfacer las condiciones previstas en la Ordenanza. El dueño del lote vendió la propiedad a la empresa CONSULTERMS S.A (el «Promotor»), la que se propone desarrollar en el lote un proyecto especial inmobiliario de vivienda, por lo que solicitó la aprobación del proyecto y la sustitución la Ordenanza No. 341.

El proyecto especial tiene como objetivo presentar una oferta habitacional que optimice y densifique vivienda, disminuyendo el déficit registrado en el Distrito Metropolitano, de forma que se alinea con la política del Estado ecuatoriano para la promoción de vivienda popular, sea de - público o de interés social, conforme consta en el Decreto 681 de 25 de febrero de 2019.

El Código Municipal vigente, aprobado con Ordenanza Metropolitana No. 001 de marzo de 2019, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado puedan desarrollarse, pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

El Promotor tiene entre sus objetivos el contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias con recursos económicos limitados y/o que carecen de ellas; mediante la habilitación, planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como, ofrecer una vivienda digna para reducir el déficit habitacional en el país.

El predio donde se emplaza el proyecto se sitúa en las inmediaciones de San Antonio de Pichincha, en la zona de la Mitad del Mundo. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plantea entre sus objetivos la densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico y compacto. El sistema de centralidades metropolitanas considera una centralidad a la Mitad del Mundo, de carácter turístico y residencial.

El objetivo de mejorar la calidad de las infraestructuras en las zonas de consolidación de centralidades ha impulsado la construcción del corredor vial de la extensión de la Avenida Simón Bolívar, el que se constituye en un elemento fundamental para el desarrollo nor-occidental del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que facilita el desplazamiento seguro de los usuarios a través de una vía alterna a la autopista Manuel Córdova Galarza, e incorpora nuevos asentamientos poblacionales en la movilidad del distrito. La prolongación de la avenida Simón Bolívar se convierte en un eje clave que conecta Calderón, y Carapungo con la Mitad del Mundo, así como con las parroquias y cantones del Noroccidente del Distrito, y con los puertos de Esmeraldas y Manta.

En dicho sector además de todos los atributos turísticos, centros comerciales, servicios e infraestructura de recreación, se encuentran también conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar de baja densidad.

El proyecto propuesto conformará un sistema diverso en donde se incluyan áreas verdes y espacios públicos logrando articular los parques, corredores verdes y plazas que posibilitan el vínculo del nuevo barrio al sistema natural existente del sector (Río Monjas).

Se propone una regeneración ambiental protegiendo y recuperando la cobertura vegetal del corredor ecológico natural del río Monjas y ampliando su conectividad con una red verde urbana que mejore las condiciones ambientales del sitio. En el extremo occidental del terreno, sobre la autopista Córdova Galarza, se propone crear un fuelle verde como amortiguador de la contaminación ambiental, sonora y visual que pueda producir esta vía.

El PUAE aporta con un modelo que favorecerá la densificación de las áreas en vías de consolidación, con una estructura de usos que potenciará la mixtura de funciones. Del mismo modo, para dinamizar las áreas verdes, se proyectarán los espacios destinados a equipamientos públicos que mantendrán una estrecha relación con estas.

La propiedad consta de dos lotes: uno de gran extensión 214.704,67 m², que está conformado por tres plataformas entre la Av. Manuel Córdova Galarza y el río Monjas; y el otro, con un área mucho menor de 3.068,12 m², localizado al otro lado de la prolongación de la Av. Simón Bolívar que conecta con la Av. Córdova Galarza, colindando con el río Monjas.

El primero lote, se encuentra entre los 2.355 a los 2.403 msnm y presenta tres plataformas mayormente planas:

En la plataforma superior y de mayor área, el planteamiento urbano propone una red vial pública abierta y continua con proporciones que le dan una percepción espacial de amplitud, modernidad y que habilita un desplazamiento más amigable por el territorio. El tránsito vehicular y los estacionamientos, que en parte se resuelven en subsuelos, se reducen al mínimo necesario para evitar la contaminación visual y espacial que por lo general tienen los vehículos en el espacio público, potenciando un uso óptimo y seguro de los espacios públicos, al recuperar estas áreas como lugar de encuentro y propiciando una movilidad más saludable tanto de peatones como de medios de transporte alternativo.

En la plataforma intermedia, de forma circular, cuya forma de ocupación plantea una relación con una forma semicircular. Finalmente, la tercera plataforma da lugar a una generosa área de protección del Río Monjas.

El nuevo tejido urbano, se ubica principalmente en las zonas más altas apartándose de los lugares de mayor importancia ecológica como los taludes, la ribera del río monjas y los macizos de vegetación nativa que la rodean.

El río Monjas, en el área parte del proyecto tiene la forma de "U" con taludes variados entre 45° a casi verticales y un ancho aproximado de 40 m, con dirección de flujo recto y con playas aluviales pequeñas (20m x 40 m) las cuales están compuestas por arena y limos.

Conforme al estudio de impacto ambiental de los "Estudios de ingeniería definitivos del Proyecto Corredor vial Nororiental de la ciudad de Quito", EPMMOP-ASTEC, 2012, se establece que los afloramientos en el margen derecho del río Monjas, acusan facilidad erosiva por viento y agua

meteóricas, por lo que los diseños deben contemplar sistemas estáticos de estabilización que podrían incluir hormigón lanzado sobre mallas metálicas ancladas y sistemas de drenaje no erosivo; mientras que los afloramientos en el margen izquierdo del río Monjas, se observa la presencia de depósitos lagunares en un espesor de 30 m, que, por su separación, no afecta al proyecto urbanístico.

Los lotes de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo serán ocupados por conjuntos habitacionales que se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el proyecto “Bosques de la Pampa” se edificará en coeficientes de ocupación variable, dependiendo del criterio urbanístico, en los lotes destinados a edificios residenciales. El Área Útil Construida en planta baja es alrededor de un 32% en relación con el Área Útil (Neta) Urbanizable y alrededor de un 21% en relación con el Área Bruta (Total) Urbanizable. A su vez del 20% aproximadamente del Área Útil Urbanizable será destinado a Áreas Verdes y Equipamiento comunales.

ORDENANZA ESPECIAL N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2022, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá “(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)”;
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: “(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...)”;
- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: “Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- Que, de conformidad con los artículos 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), entre los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, regula la concesión onerosa de derechos y como mecanismo de pago en especie la transferencia de suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamiento comunitario o infraestructura. Adicionalmente, se señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de

vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

- Que, el Código Municipal vigente, aprobado con Ordenanza Metropolitana No. 001 en marzo de 2019, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado puedan desarrollarse, pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, El artículo 2471 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina que: *"Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto: a. Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP)..."*
- Que, el Código Municipal vigente, introdujo al régimen jurídico metropolitano las regulaciones sobre la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos.
- Que, con el Decreto Ejecutivo No. 681, de 25 de febrero de 2019, se expidió el Reglamento para el acceso de subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática "Casa para Todos", del Gobierno Nacional.
- Que, el artículo 4, «Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles», de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No 2524-2018 del 27 de diciembre de 2018, se emitió criterio favorable de viabilidad para el proyecto al que se refiere esta ordenanza.
- Que, mediante Informe Técnico IT-SM-DMPPM-042/2019 de 21 de agosto de 2019, la Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad de la Secretaría de Movilidad, emitió informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Bosques de la Pampa.
- Que, mediante Informe Técnico No. 004-AT-DMGR-2019, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos analizó los niveles de riesgos presentes en las distintas plataformas del predio 416286 y concluyó que "el nivel de riesgo se considera mitigable siempre y cuando se implementen las correspondientes obras de mitigación del riesgo, obras que deberán ser desarrolladas por un profesional competente y validadas por esta dependencia".
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No SA-POL-2019-893 del 28 de febrero de 2019, se emitió Informe con criterio favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Bosques de la Pampa.

Que, mediante Informe Técnico de Accidentes Geográficos No. 375-EYSIG de 21 de febrero de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro determinó los taludes naturales, natural histórico y artificial; ribera de río y cuerpo de agua correspondientes al predio 416286.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1377 de fecha 22 de marzo de 2019, suscrito por el arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y dirigido al Ing. Juan Francisco Merino, promotor inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA" se informó al administrado sobre la viabilidad del proyecto, resolución que fue determinada por la Mesa Técnica de PUAE en la sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de marzo de 2019.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 22 de octubre de 2019, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESOLVIÓ: Aprobar la moción presentada por el concejal Rene Bedón, que señala: «Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto urbanístico arquitectónico especial Bosques de la Pampa "El Oasis", previo a conocimiento del proyecto en primer debate».

Que, mediante oficio sin número de fecha 27 de marzo de 2020 la Sra. Martha Patricia Baca Samaniego, Gerente General de CONSULTERM S.A, reingresó el proyecto reformulado PUAE "Bosques de la Pampa" con los planos del nuevo proyecto, acogiendo las observaciones planteadas en el informe de viabilidad del proyecto.

Que, con fecha 15 de mayo de 2020, se realizó la sesión extraordinaria de PUAE en la que se presentó el proyecto "Bosques de la Pampa", y en virtud de que se trataba de un nuevo planteamiento urbanístico, se estableció que debía contar con los informes favorables de las entidades correspondientes.

Que, mediante oficio No. SM-202-1384 de 31 de mayo de 2020 suscrito por el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, se ratifica en todo lo contenido en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-042/2019 del proyecto Bosques de la Pampa.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Bosques de la Pampa" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha [●] de 2019.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. [●] de [●] de 2019 expediente No. [●] emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Bosques de la Pampa;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el artículo 240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL BOSQUES DE LA PAMPA**

**CAPÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza establece las regulaciones urbanísticas, zonificación, uso de suelo, áreas verdes, vías y equipamientos, aplicables al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) “Bosques de la Pampa”, proyecto destinado al desarrollo de vivienda popular, bajo las modalidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) previstas en la normativa nacional vigente, para su implementación en el predio actualmente signado con el número 416286 (en adelante, el «Proyecto»).

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Bosques de la Pampa” se ubica en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sector Oasis. El predio en el que se desarrolla el proyecto está comprendido entre la Av. Córdova Galarza (oeste), Av. Simón Bolívar (noreste), el Río Monjas (este) y conjuntos habitacionales hacia el sur, referido en el Anexo 1. Cuadro No. 1 Linderos del predio. Las áreas y la localización se identifican en el Plano 01 Ubicación, que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Corresponde al predio No. 416286, de propiedad del promotor. De acuerdo con el título de propiedad, el predio tuvo una superficie de 221.400 m². Mediante sentencia de juicio No. 17230-2016-13690 se procedió con la expropiación de una superficie de 3.627,21 m². Producto de la expropiación, el predio actualmente está conformado por dos porciones: una de mayor tamaño, con una superficie de 214.704,67 m² y otra de menor tamaño, con una superficie de 3.068,12 m², dando una totalidad de 217.772,79 m²; cuyas características principales se describen en el Plano 02 “Topografía”, que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Para efectos de la aplicación de esta ordenanza y de los futuros procedimientos administrativos a cargo de los órganos municipales, el promotor será el agente urbanístico; el desarrollador del Proyecto Urbanístico designado por la empresa propietaria del predio o simplemente el propietario del proyecto o del suelo.

Artículo 3.- Objetivo general.- El Proyecto aportará a la concreción del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, instrumento que plantea entre sus objetivos la densificación del territorio urbanizado y la constitución de una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico y compacto. El sistema de centralidades metropolitanas considera a la Mitad del Mundo como una centralidad de carácter turístico y residencial y consecuentemente el proyecto generará las condiciones urbanísticas y de gestión del suelo necesarias para este fin.

Artículo 4.- Objetivos Específicos. - El Proyecto se desarrollará bajo un planteamiento urbanístico para:

- a) Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a la vivienda popular, sea de interés social o de interés público, impulsando el concepto de micro centralidad articulada al territorio.

- b) Promover el uso de las áreas verdes, equipamiento y de las plantas bajas activas, cuya estructura de usos destinada a vivienda, comercio, servicios y equipamiento, enriquecen y potencian la vida en el espacio público.

Artículo 5.- Características generales del proyecto.- Con el proyecto Bosques de la Pampa se edificará aproximadamente dos mil ochocientas unidades habitacionales, a estructurarse en conjuntos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; además de las viviendas, se construirán áreas comerciales y de servicios, de igual forma se prevé áreas de propiedad pública y otras de propiedad privada destinadas a equipamientos.

Se generan parques y plazas públicas, en las que se ubicarán espacios para la recreación.

El proyecto contempla un sistema de vías que se integra a la red vial circundante del sector y principalmente a la Avenida Córdoba Galarza, así como a la Av. Simón Bolívar según el Plano 03 Características Generales que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II CONFORMACIÓN Y CESIONES METROPOLITANAS

Artículo 6.- Conformación y cesiones metropolitanas. - Para efectos del desarrollo del Proyecto se ha determinado el área bruta a urbanizar en 21,78 ha, de la que se restan las afectaciones viales, la protección del río Monjas y el área de protección ecológica. Estas áreas de protección y afectación ocupan un total de 5,14 ha, el área de las vías ocupa un total de 3,24 ha, por lo cual área útil urbanizable es de 13,40 ha (134.023,39 m²).

El área útil urbanizable incluye 7 áreas verdes, 2 plazas y 3 áreas para el desarrollo de equipamiento para cesión a favor de la Municipalidad. Las 7 áreas verdes, 2 plazas y 3 áreas para el desarrollo de equipamiento quedan determinadas en el Cuadro No. 2 Superficies PUAE Bosques de la Pampa, y en el Plano 04 Áreas de Lotes y Linderos, que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento comunal en 26.287,55 m², lo que ocupa el 19,62% en relación con el área útil urbanizable del terreno. Esta superficie y porcentaje corresponde a los numerales 5 y 6 del cuadro No. 2A Áreas de lotes a Catastrar, y corresponde a las 7 áreas verdes, las plazas 1 y 2, así como a las 3 áreas de equipamiento, cuadro No. 3 Áreas de cesión al Municipio del anexo 1 de la presente ordenanza.

Una vez protocolizada la presente ordenanza inscribese en el Registro de la Propiedad y catástrese a favor de la Municipalidad las cesiones previstas en este artículo.

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas. – El proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- a) El uso de suelo principal es residencial, complementado con equipamiento y servicios urbanos en general.
- b) El Proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, delimitando el espacio para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y otros destinados a espacio público y equipamiento a ser desarrollados en bienes de dominio público y en bienes de dominio privado.
- c) El Proyecto se integra al tejido urbano y a la red vial pública, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos.
- d) Los espacios públicos: aceras, plazas y parques, áreas verdes públicas son de libre acceso y permiten su uso sin restricciones, garantizando accesibilidad universal.

- e) El Proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados: cubiertos y descubiertos, al interior de los conjuntos habitacionales.
- f) El Proyecto puede destinar espacios para edificar con usos complementarios al residencial, de propiedad y gestión privada, tales como estacionamientos, garitas, locales de comercio, equipamiento y servicios múltiples para el vecindario, bahías de parqueo provisional y semejantes.
- g) Las condiciones urbanísticas se grafican en el Plano 03 Características Generales, Plano 08 Áreas Verdes y Equipamiento y Plano 07 Plano Vial, del Anexo 2 de la presente ordenanza.

Artículo 8.- Superficies y linderos.- La identificación, individualización y conformación de los espacios edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el cuadro No. 4 Superficies y linderos y planos, que consta en los Anexos de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III DEL ESPACIO PÚBLICO, RED VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 9.- Espacios públicos y trama verde.- Se habilitarán y construirán de conformidad con los planos que acompañan a la presente ordenanza: Plano 03 Características Generales, que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Estas áreas están diferenciadas de la siguiente manera:

- a) **Faja de protección del Río Monjas:** Sobre el predio de propiedad privada, se establece una faja de seguridad de 50 m desde la ribera occidental del Río Monjas, por todo su recorrido a lo largo del predio, ocupando un área de 18.115,72 m² (1.81Ha). En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una vía de acceso para vehículos de emergencia y movilidad con fines de mantenimiento y vigilancia. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes y queda integrada al área de protección ecológica.
- b) **Área de protección ecológica:** Zona adyacente a la faja de seguridad del Río Monjas, se califica como área de protección ecológica y afecta el predio de propiedad privada. Ocupa un área de 13.092.42 m² (1.31ha). Dicha área se acogerá a lo previsto en la legislación ambiental correspondiente y en la presente ordenanza. Dentro de esta faja de protección ecológica está previsto emplazar infraestructura deportiva con su debido equipamiento, así como realizar mejoramiento del suelo y enriquecimiento forestal respetando y consolidando los taludes.
- c) **Áreas verdes y plazas:** Las siete áreas verdes y dos plazas, son bienes de dominio público con acceso público sin restricciones. En estos espacios, según consta en el Plano 03 Características Generales, del Anexo 2 de la presente ordenanza, se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, las mismas que contendrán variedad de paseos detallados en el Plano 08 Áreas Verdes y Equipamiento.
- d) **Arborización:** Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales y espacios verdes serán arborizados con especies ornamentales nativas o similares. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos a cargo del promotor. Las quebradas y fajas de protección deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también nativa o similares con un modelo de gestión privado para su conservación.

Artículo 10.- Aceras.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Cuando la acera y el lugar de paso de peatones, en la calzada, se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 m, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 m.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 11.- Equipamientos.- Se ha destinado tres espacios para el desarrollo del equipamiento público y otros tres espacios se destinan a equipamiento privado, cuyos usos quedan definidos en el cuadro 4C Usos de Equipamientos, que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza metropolitana. El diseño y construcción estarán a cargo del promotor de acuerdo con el cronograma de obras planificado para la ejecución del proyecto.

CAPÍTULO IV USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 12.- Usos de suelo y Compatibilidades.- El uso de suelo del presente PUAE es Residencial Urbano 3 (RU3) combinado con edificación de uso múltiple en la plataforma uno, cercana a la autopista Córdova Galarza; de igual forma Residencial Urbano 3 (RU3) en la plataforma 2, ubicada al Este de la plataforma uno.

El uso de suelo estará sujeto a las prescripciones consignadas en el Anexo 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el capítulo relativo a la Concesión Onerosa de Derechos; y a los coeficientes de ocupación (COS) y edificabilidad establecidos en el cuadro No. 6 Forma de Ocupación y Edificabilidad, que constan en el Anexo 1 de esta ordenanza. Los diferentes usos constan en el Plano 05 Usos de Suelo, detallados en el cuadro No. 5 Usos del suelo permitidos y no permitidos de los Anexos.

No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las construcciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales, servicios y equipamiento barrial de promoción privada y productivas; actividades que estarán sujetas a las normas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, y actividades económicas tales como establecimientos de tolerancia, casas de masajes, cantinas o cervecerías y otros de similar impacto.

Artículo 13.- Forma de ocupación y edificabilidad.- Se asigna la zonificación D5 (D304-80) y D6 (D406-70) para los lotes ubicados en las plataformas 1 y 2.

Los lotes 43 y 44 tendrán código de zonificación A31 (PQ), en la que no se establecen datos de edificabilidad, la posibilidad de edificación está sujeta a las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Artículo 14.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción en el proyecto observará la normativa nacional y metropolitana pertinente, vigentes al momento de expedición de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 15.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se regirá a las especificaciones que se indican en el Plano 07 Plano Vial, que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza y que se detallan a continuación:

La trama vial se adapta y conecta a la malla urbana preexistente del sector e incorporará vías de jerarquía local, de acuerdo al plano 07. Esta malla determina la conformación parcelaria de las unidades urbanas. Las vías principales que bordean el proyecto son la Av. Manuel Córdova Galarza que se desarrolla de Sur a Norte y la Av. Simón Bolívar que va de Este a Oeste. El proyecto urbanístico, que colinda con las Avenidas Simón Bolívar y Córdova Galarza, prevé conexiones desde el interior con estos importantes ejes viales. Las características de estas vías son las siguientes:

Vías Locales. - Permitirán el acceso a los predios frentistas y en algunos casos el estacionamiento lateral, admitirán intersecciones a nivel con dispositivos de seguridad y control. Corresponde a las calles que componen y articulan toda la trama urbana interna del proyecto; son vías de sección variable, de conformidad al Plano de Vías de la presente ordenanza con sus anexos respectivos que se describen a continuación:

- **Anexo 7A:** Sección vía de Servicio, junto a Avenida Córdova Galarza; el ancho de vía será de 10.00 m. de un solo sentido, compuesto por un carril de 3.80 m., con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.20 m.; la acera tendrá un ancho de 4.00 m.
- **Anexo 7B:** Vía tipo VP1; el ancho de vía será de 20.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.65 m. cada uno, con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.70 m.; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 7.00m hacia el otro lado
- **Anexo 7C:** Vía tipo VP2; el ancho de vía será de 20.00 m., de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. cada uno con estacionamiento lateral de 2.20 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 6.60 m hacia el otro lado.
- **Anexo 7D:** Vía tipo VP3; el ancho de vía será de 16.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. con estacionamiento lateral de 2,20 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 2,80 m hacia cada lado.
- **Anexo 7E:** Vía tipo VP4; el ancho de vía será de 20.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.65 m. cada uno, con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.70 m.; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 7.00m hacia el otro lado.
- **Anexo 7F:** Vía tipo VP5 y VP6; el ancho de vía será de 10.00 m., de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. sin estacionamiento lateral; las veredas tendrán un ancho de 2.00 m. hacia cada lado.

La trama vial se presenta en el cuadro 7 "Parámetros de diseño del sistema vial local", anexo 1, propone un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán

circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Para mantener esta velocidad se dispondrá de los elementos físicos informativos, tales como señalización vial.

Artículo 16.- Estacionamientos.- A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice al peatón, se podrá emplazar estacionamientos, para uso de residentes y visitantes, en planta baja, subsuelos y al interior de los lotes. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles. La cantidad de estacionamientos privados cumplirá lo establecido en la normativa vigente a la fecha de aprobación de esta ordenanza.

El promotor del proyecto o quien asumiere sus funciones, será el responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión.

Como mínimo el 30% de los estacionamientos privados que exige la norma serán cubiertos.

CAPÍTULO VI DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 17.- Normas específicas para las edificaciones.- Las edificaciones del Proyecto se someterán a las siguientes normas específicas; y en todo lo no especificado, a la normativa metropolitana y nacional, vigentes.

- a) Las edificaciones no exhibirán muros sin ventanas hacia los espacios públicos, ni hacia los espacios comunales del interior de las manzanas.
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada predio, no obstante, podrán ser construidos y desarrollados por etapas.
- c) En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores en la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 2,00 metros medidos a partir del perímetro de la edificación o se construirán antepechos de 1,80 metros para delimitar el área de lavandería; si en ellas se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos; en caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que estas tengan que aumentar su superficie mínima.

Artículo 18.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de vivienda popular, sea de interés social o interés público, serán las de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

- a) La altura mínima libre, piso-techo interior de viviendas será de al menos 2,40 m.
- b) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será de al menos 2,60 m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, pues en este caso podrá cumplir la altura mínima para viviendas indicada en el literal "a".

Artículo 19.- Áreas Recreativas Comunales en los lotes. -En los macrolotes o predios a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área recreativa comunal será la que rige para el DMQ al momento de aprobación de la presente ordenanza.

Las áreas verdes comunales serán dimensionadas de acuerdo con la normativa municipal. Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales:

- No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.

Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:

- Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en las áreas comunales y aceras, con su respectivo protector.
- Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada siete viviendas.
- Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas comunales y aceras.
- Postes metálicos para las luminarias de acuerdo a la norma.

CAPÍTULO VII EXONERACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 20.- Aportes del promotor.- De conformidad a la normativa vigente, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial está exento del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP). No obstante, el promotor asumirá los siguientes compromisos:

- a) Área verde central.- Se gestionará la consecución de los árboles nativos u ornamentales que se utilizarán en su perímetro y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales.
- b) Obras de protección. Se ejecutarán conforme al «Estudio de suelos para el diseño y construcción de un plan habitacional», que consta en el Anexo de la presente ordenanza.

Se establece que los cortes de las zanjas para la construcción de las zapatas y de los muros deben protegerse, durante el período de construcción, del humedecimiento de las caras de los taludes para evitar su desmoronamiento y erosión. Esta protección puede ser provista por la colocación de plásticos, que impermeabilicen las caras de las paredes formadas mientras dure su exposición, para minimizar la erosión eólica e hidráulica, en especial en temporadas de lluvia. Debido a la baja resistencia a la erosión y socavación que presentan los limos y las arenas del sector, se recomienda tener un especial cuidado en las instalaciones y conexiones de las tuberías de aguas potables y servidas bajo el área de construcción. El lecho de las cajas de revisión y de las tuberías debe estar protegido mediante una capa del suelo natural, bien compactado o a su vez de una cama de hormigón o de mezcla de suelo mejorado.

- a) Aportes en relación con el ambiente. Se han establecido los siguientes:
 - (i) En la propuesta de reforestación: El promotor buscará favorecer la vegetación nativa y se utilizarán jardines para fortalecer la Red Verde en el sector. Se considerará la posibilidad de utilizar los lodos remanentes como abono para las áreas verdes.
 - (ii) En la propuesta de uso y eficiencia de agua: El promotor solicitará la ratificación de aprovechamiento de agua para riego a SENAGUA; y contemplará generar diseños de

calzada que dirija el agua lluvia hacia las áreas verdes. El promotor buscará una alternativa de tratamiento de aguas residuales que cumplirá con los parámetros establecidos por la normativa ambiental, sólo en caso de que no exista factibilidad de conexión a la red pública del sistema de interceptores por parte de la EPMAPS. Se estudiará la posibilidad en la selección de equipos e instalaciones hidráulicas con tecnologías diseñadas con criterios de ahorro y eficiencia en el consumo de agua

- (iii) En la propuesta de Residuos Sólidos: El promotor solicitará la factibilidad del servicio a EMASEO. Respecto de la Disposición final de Residuos inorgánicos y orgánicos, como se indica en el siguiente artículo.

Artículo 21.- Disposición final de residuos. - El proyecto en forma general contempla dos momentos para el manejo de residuos:

- a) Durante la fase de construcción de viviendas.
- b) Durante la fase operación de viviendas.

Durante la fase de construcción de viviendas, se ha previsto establecer sitios para el manejo de residuos sólidos producidos durante las diferentes fases de construcción, estos sitios dispondrán de acceso y maniobra de vehículos para carga y descarga de material de construcción, los mismos que posteriormente se dirigirán a escombreras autorizadas por EMGIRS; y por otro lado, un sitio de almacenamiento para el aprovechamiento de material residual reutilizable, identificado por parte de gestores ambientales. Todos estos sitios estarán rotulados como depósito de madera, vidrio, concreto, hierro y asfalto, con el fin de minimizar y mitigar impactos ambientales conforme lo establece el libro IV.3 del Ambiente Título I De la Prevención y Control del Medio Ambiente, Capítulo 1 Del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Con relación al movimiento de tierra o de suelo fértil, este será distribuido en la zona de protección para ser utilizado en el mejoramiento de suelo e iniciar el proceso de reforestación que permita consolidar el corredor verde próximo al río Monjas. Es importante mencionar que el suelo removido será utilizado también para nivelar y formar relieves que mejoren suelos y drenajes de parques, bosquetes y zona de recuperación de suelo en las distintas plataformas.

Así también durante la fase de construcción del proyecto se prevé ubicar en un área única la planta de producción.

Durante la fase de operación, los recipientes o contenedores de desechos domiciliarios se instalarán en sitios de fácil acceso de vehículos de recolección de basura o reciclaje, estos sitios estarán diseñados para compartir el espacio en plazas, parques y bosquetes y tendrán acceso peatonal y al servicio de recolección de basura por parte de EMASEO. Es importante mencionar que los contenedores cumplirán con los estándares conforme la normativa vigente establecidos por EMASEO, para carga y descarga de residuos inorgánicos comunes y desechos inorgánico-reciclables (plásticos, vidrios, metales, papeles y cartones).

Artículo 22.- Manejo de residuos orgánicos.- Con relación al manejo de residuos orgánicos producto de residuos domiciliarios y podas se establecerá un sitio de acopio para el almacenamiento y tratamiento, como abono orgánico, el mismo que será distribuido en el área verde del proyecto.

Para cumplir con este propósito la administración de la urbanización elaborará un manual de tratamiento de residuos orgánicos, a partir de la construcción y ocupación del primer conjunto habitacional. El plano de las ubicaciones sugeridas de acopio de residuos esta graficada en el Plano No. 10 Ubicación de centros de acopio de basura, Anexo 2.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Los procedimientos administrativos para la implementación del proyecto quedan sujetos al régimen vigente.

Segunda. - Integran esta ordenanza los siguientes anexos:

Anexo 1: Cuadros de la Memoria Técnica del proyecto que sustentan este instrumento,

Anexo 2: Planos del estudio urbano que sustentan este instrumento.

Anexo 3: Estudio de suelo para el diseño y construcción de un plan habitacional, que se deberá ejecutar para obras de protección, de acuerdo con la letra c) del artículo 21 de los «Aportes del Promotor» de este instrumento.

Tercera. - Los aspectos técnicos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente, como también aprobar cambios que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

Cuarta. - El análisis y aprobación de los proyectos constructivos, así como cualquiera de sus formas alternativas de ocupación o implantación arquitectónica de las diversas manzanas, respecto de lo especificado como referencial en los planos urbanísticos de la presente ordenanza, le corresponderá a la unidad administrativa zonal y/o entidad colaboradora correspondiente, de acuerdo a lo especificado en el código metropolitano vigente.

Quinta. - Las implantaciones de las edificaciones que se hacen constar en los planos anexos a esta ordenanza son referenciales y ellas están sujetas en todos sus aspectos a las previsiones contenidas en esta ordenanza.

Sexta. - El proyecto se desarrollará en etapas de acuerdo con la planificación de implementación del Proyecto por parte del promotor. Así mismo, en cada etapa se considerará el desarrollo escalonado de sub etapas de acuerdo con las necesidades de nuevas habilitaciones del suelo o de la declaratoria de propiedad horizontal por edificación de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente y los diseños específicos para cada lote.

Las obras de infraestructura y de equipamientos públicos se desarrollarán progresivamente conforme se ejecuten las etapas y sub etapas del proyecto, de acuerdo con el cronograma de obras.

Séptima. - En el área en donde se desarrolla el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "Bosques de la Pampa", únicamente se podrá construir vivienda popular, sea de interés social y/o de interés público, calificada como tal por el órgano nacional competente, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

No se expedirán licencias metropolitanas urbanísticas de edificación (LMU 20) para proyectos que no cumplan con este requisito.

Octava. - Al momento que se transfieren las vías al MDMQ, la gestión de los estacionamientos públicos en la vía pública se regirá por la norma municipal vigente y estará a cargo de la empresa metropolitana competente.

Novena.- Las áreas verdes y de equipamiento comunal se entregarán a la Municipalidad en el momento de la inscripción de la correspondiente licencia metropolitana urbanístico (LMU10) para la habilitación del suelo en el Registro de la Propiedad.

Décima.- El presente Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se exonera del pago de Contribución Onerosa de Derechos. La exoneración referida aplicará siempre y cuando el proyecto cumpla con las disposiciones contenidas en el Decreto No. 405 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 057 de 06 de mayo de 2022, que contiene el "Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Una vez aprobada la ordenanza, en un plazo de 90 días, el promotor coordinará con la Administración Zonal las tipologías de equipamientos públicos que deberá ejecutar de acuerdo con las necesidades y déficit de la zona. Su diseño y ejecución dependerá de las condiciones establecidas en la programación de obra.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Única. - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 341, sancionada el 10 de enero de 2013 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Sol Quito - Oasis".

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del municipio.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el.....de.....de 2022

ANEXO 1.

Cuadro No. 1: Linderos del predio

N° PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE
416286	154 12 001 000 000 000	CONSULTERMS S.A.	217,772,79m ²
LINDEROS			
	NORTE	579,90m con Lote S/N y 287,32m con Av. Simon Bolivar	
	SUR	588,43m con Calle S/N	
	ESTE	314,92m con Rio Monjas	
	OESTE	299,99m con Av. Cordova Galarza	

Cuadro No. 2 - Superficies PUAE Bosques de la Pampa

DEL AREA BRUTA		AREA	
		(m ²)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1	ÁREA BRUTA A URBANIZAR	217.772,79	100,00%
2	AFECTACIONES		
2.1	VÍA ARTERIAL C. GALARZA (25m)	3.471,87	1,60%
2.2	VÍA COLECTORA S. BOLIVAR (17,25m)	1.280,27	0,59%
2.3	PROTECCIÓN RÍO MONJAS (50m)	18.115,72	8,32%
2.4	PROTECCIÓN ECOLOGICA	12.567,70	5,77%
2.5	PROTECCIÓN DE TALUD*	4.321,05	1,98%
2.6	TALUD	11.625,84	5,34%
TOTAL		51.382,45	23,60%
3	AREA TOTAL DE VÍAS	32.366,95	14,86%
3.1	AREA DE VIAS A CONTABILIZAR	30.221,69	13,88%
3.2	AREA DE VIA EN PROTECCIÓN DE TALUD	1.620,54	0,74%
3,4	AREA DE VIA SOBRE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	524,72	0,24%
4	AUU: ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE	134.023,39	61,54%

Cuadro N° 2A.- Área de lotes a Catastrar

		AREA							
		(m ²)	(Ha)						
1	ÁREA BRUTA A URBANIZAR	217.772,79		21,78					
CUADRO DE LOTES		AREA UTIL (m ²)	AREA EN PROTECCION DE TALUD	AREA DE LOTE EN TALUD	AREA PROTECCION ECOLOGICA	AREA PROTECCION DE RIO	AREA TOTAL DE LOTE A CATASTRAR	% RESPECTO AL AREA BRUTA	% RESPECTO AL AREA UTIL
4	ÁREA ÚTIL URBANIZABLE	134.023,39							
LOTES									
	L1 1	3.322,86					3322,86	1,53%	2,48%
	LT 2	3.130,25					3130,25	1,44%	2,34%
	LT 3	2.303,32					2303,32	1,06%	1,72%
	LT 4	3.110,63					3110,63	1,43%	2,32%
	LT 5	3.132,94					3132,94	1,44%	2,34%
	LT 6	3.089,73					3089,73	1,42%	2,31%
	LT 7	2.381,34					2381,34	1,09%	1,78%
	LT 8	3.191,57	0,50				3192,07	1,47%	2,38%
	LT 9	2.882,77					2882,77	1,32%	2,15%
	LT 10	3.606,65					3606,65	1,66%	2,69%
	LT 11	3.136,40					3136,40	1,44%	2,34%
	LT 12	2.782,95					2782,95	1,28%	2,08%
	LT 13	2.354,01					2354,01	1,08%	1,76%
	LT 14	2.201,52					2201,52	1,01%	1,64%
	LT 15	2.767,11					2767,11	1,27%	2,07%
	LT 16	4.131,43					4131,43	1,90%	3,08%
	LT 17	3.581,78					3581,78	1,64%	2,67%
	LT 18	3.181,43					3181,43	1,46%	2,37%
	LT 19	2.695,19					2695,19	1,24%	2,01%
	LT 20	2.522,08					2522,08	1,16%	1,88%
	LT 21	2.728,12					2728,12	1,25%	2,04%
	LT 22	1.589,57					1589,57	0,73%	1,19%
	LT 23	2.391,29					2391,29	1,10%	1,78%
	LT 24	1.180,99					1180,99	0,54%	0,88%
	LT 25	2.404,70					2404,70	1,10%	1,79%
	LT 26	2.543,17					2543,17	1,17%	1,90%
	LT 27	1.196,03					1196,03	0,55%	0,89%
	LT 28	1.756,84					1756,84	0,81%	1,31%
	LT 29	2.062,76					2062,76	0,95%	1,54%
	LT 30	3.886,43	1.508,13	2.561,56			7956,12	3,65%	2,90%
	LT 31	2.851,97	1.217,27	1.191,75			5260,99	2,42%	2,13%
	LT 32	1.329,26					1329,26	0,61%	0,99%
	LT 33	2.092,36					2092,36	0,96%	1,56%
	LT 34	969,12					969,12	0,44%	0,72%
	LT 35	1.524,61					1524,61	0,70%	1,14%
	LT 36	2.629,80					2629,80	1,21%	1,96%
	LT 37	2.431,22					2431,22	1,12%	1,81%
	LT 38	2.600,45					2600,45	1,19%	1,94%
	LT 39	1.860,50					1860,50	0,85%	1,39%
	LT 40	1.114,50					1114,50	0,51%	0,83%
	LT 41	1.169,95					1169,95	0,54%	0,87%
	LT 42	2.950,65					2950,65	1,35%	2,20%
	LT 43		319,23	7571,91	11.742,46	15872,84	35506,44	16,30%	
	LT 44				825,24	2242,88	3068,12	1,41%	
	TOTAL	104.770,25	3.045,13	11.325,22	12.567,70	18.115,72	149.824,02	68,80%	78,17%
		AREA A ACREDITAR (m2)	AREA EN PROTECCION DE TALUD (m2)	AREA DE LOTE EN TALUD	AREA PROTECCION ECOLOGICA	AREA PROTECCION DE RIO	AREA TOTAL DE LOTE A CATASTRAR	% RESPECTO AL AREA BRUTA	% RESPECTO AL AREA UTIL
5	AREA VERDE								
	AREA VERDE 1	1.908,47					1908,47	0,88%	1,42%
	AREA VERDE 2	1.708,99					1708,99	0,79%	1,27%
	AREA VERDE 3	7.513,73					7513,73	3,45%	5,61%
	AREA VERDE 4	1.978,94					1978,94	0,91%	1,48%
	AREA VERDE 5	2.624,99	214,98				2839,97	1,30%	1,96%
	AREA VERDE 6	2.330,38					2330,38	1,07%	1,74%
	AREA VERDE 7	1.274,10	1060,94	300,62			2635,66	1,21%	0,95%
	PLAZA 1	659,11					659,11	0,30%	0,49%
	PLAZA 2	678,00					678,00	0,31%	0,51%
	TOTAL	20.676,71	1.275,92	300,62			22.253,25	10,22%	15,43%
6	EQUIPAMIENTO								
	EQUIPAMIENTO 1	2.427,87					2427,87	1,12%	1,81%
	EQUIPAMIENTO 2	1.705,60					1705,60	0,78%	1,28%
	EQUIPAMIENTO 3	1.477,37					1477,37	0,68%	1,10%
	TOTAL	5.610,84					5.610,84	2,58%	4,19%
7	EQUIPAMIENTO PRIVADO								
	EQUIPAMIENTO 4 - PRIVADO	874,01					874,01	0,40%	0,65%
	EQUIPAMIENTO 5 - PRIVADO	781,19					781,19	0,36%	0,58%
	EQUIPAMIENTO 6 - PRIVADO	1.310,39					1310,39	0,60%	0,98%
	TOTAL	2.965,59					2.965,59	1,36%	2,21%

CUADRO DE VÍAS	AREA DE VIAS ACREDITAR (m2)	AREA EN PROTECCION DE TALUD (m2)	AREA DE VIA EN TALUD	AREA PROTECCION ECOLOGICA	AREA DE AFECTACIONES	AREA TOTAL DE LOTE A CATASTRAR	% RESPECTO AL AREA BRUTA	% RESPECTO AL AREA UTIL
8 VIAS								
VP1	6,869.99					6,869.99	3.15%	
VP2	8,170.25	334.92				8,505.17	3.91%	
VP3	5,793.19	1285.62		524.72		7,603.53	3.49%	
VP4	4,199.25					4,199.25	1.93%	
VP5	1,617.42					1,617.42	0.74%	
VP6	1,649.26					1,649.26	0.76%	
VS-CG	1,922.33					1,922.33	0.88%	
AFECTACIONES CG Y SB					4,752.14	4,752.14	2.18%	
TOTAL	30,221.69	1620.54		524.72		37,119.09	17.04%	

Cuadro No. 3 – Áreas de Cesión al MDMQ

LINDEROS ÁREAS VERDES - EQUIPAMIENTOS Y PLAZAS					
ESPACIO	AREA M2	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
AREA VERDE 1	1.908,47	41,24m con lotes 2 22,29m con lote 3	63,61m con calle VP-2	30,00m con lote 3	30,00m con lote 2
AREA VERDE 2	1.708,99	40,40m con lote 6 16,58 con lote 7	56,99m con VP-2	30,00m con lote 7	30,00m con lote 6
AREA VERDE 3	7.513,73	49,48m con VP-2	50,46m con VP-1	64,54m con lote 12 72,93m con lote 18	63,75m con lote 11 72,10m con lote 17
AREA VERDE 4	1.978,94	63,03m con VP-1	7,6m con lote 24 2,11 m con lote 23 60,60m con lote 25 16,49m con lote 26	29,15m con lote 28	29,13m con lote 25
AREA VERDE 5	2.839,97	90,15m con propiedad particular	16,24m con calle VP-2	105,58m con VP-3	70,61m con lote 8
AREA VERDE 6	2.330,38	33,95m con VP-6	33,91m con VP-5	59,79m con lote 36	59,63m con lote 37
AREA VERDE 7	2.635,66	35,65m con VP2	45,99m con lote 31	70,63m con VP3	69,04m con VP4
TOTAL	20.916,14				

LINDEROS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
ESPACIO	AREA M2	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
EQUIPAMIENTO 1	2.427,87	40,47m con lote 4 40,46m con lote 5	80,93m con VP-2	30,00m con lote 5	30,00m con lote 4
EQUIPAMIENTO 2	1.705,60	60,95m con VP-1	45,03m con lote 22 20,55m con lote 23	27,98m con lote 24	27,98m con lote 21
EQUIPAMIENTO 3	1.477,37	52,78m con VP-1	8,95m con lote 26 43,80m con lote 28	28,01m con lote 29	28,01m con lote 27
TOTAL	5.610,84				

PLAZA 1	659,11	10,08m con propiedad particular	30,03m con VP-2	72,54m con lote 1	48,96 con Via Cordova Galarza
PLAZA 2	678,00	6,50m con VP-1	10,10m con propiedad particular	67,46m con lote 22	67,25 con Via Cordova Galarza
TOTAL	1.337,11				

Área útil transferible al municipio = 26.287,55 m2

Área en protección de talud y en talud = 1.576,54 m2

Área Total Bruta a transferir al municipio = 27.864,09 m2

CUADRO N°. 4 Superficies y linderos

LINDEROS LOTES INDIVIDUALES PLATAFORMA 1					
	AREA MZ.	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
LOTE 1	3,322.86	52,83m con propiedad particular	46,20m con VP-2	69,36m con lote 2	65,18m con plaza 1
LOTE 2	3,130.25	62,78m con propiedad particular	21,46m con VP-2 41,33m con area verde 1	39,82m con lote 3 30,00m con area verde 1	69,36m con lote 1
LOTE 3	2,303.32	42,49m con propiedad particular	22,29m con area verde 1 20,19m con VP-2	70,07m con lote 4	39,82m con lote 2 30m con area verde 1
LOTE 4	3,110.63	61,56m con propiedad particular	21,09m con VP-2 40,47m con equipamiento 1	40,44m con lote 5 30,00m con equipamiento 1	70,07m con lote 3
LOTE 5	3,132.94	61,56m con propiedad particular	21,09m con VP-2 40,46m con equipamiento 1	70,80m con lote 6	40,44m con lote 4 30,00m con equipamiento 1
LOTE 6	3,089.73	61,60m con propiedad particular	20,2m con VP-2 40,40m con area verde 2	41,16m con lote 7 30,00m con area verde 2	70,80m con lote 5
LOTE 7	2,381.34	40,40m con propiedad particular	16,58m con area verde 2 23,81m con VP-2	71,36m con lote 8	41,16m con lote 6 29,99m con area verde 2
LOTE 8	3,192.07	44,65m con propiedad particular	44,66m con VP-2	71,60m con area verde 5	71,36m con lote 7
LOTE 9	2,882.77	57,78m con VP-2	47,21m con lote 15	56,57m con lote 10	51,36m con VS
LOTE 10	3,606.65	63,76m con VP-2	63,76 con lote 16	56,57m co lote 11	56,57m con lote 9
LOTE 11	3,136.40	61,18m con VP-2	44,42m con lote 17	63,75m con area verde 3	56,57m con lote 10
LOTE 12	2,782.95	55,77m con VP-2	37,61m con lote 18	56,58m con lote 13	64,54m con area verde 3
LOTE 13	2,354.01	41,61m con VP-2	41,61m con lote 19	56,57m con lote 14	56,58m con lote 12
LOTE 14	2,201.52	41,86m con VP-2	39,02m con lote 20	51,57m con VP-4	56,57m con lote 13
LOTE 15	2,767.11	47,21m con lote 9	41,12m con VP-1	64,80m con lote 16	61,05m con VS
LOTE 16	4,131.43	63,76m con lote 10	63,76m con VP-1	64,79m con lote 17	64,80m con lote 15
LOTE 17	3,581.78	44,42m con lote 11	60,60m con VP-1	72,09m con area verde 3	64,79m con lote 16
LOTE 18	3,181.43	37,61m con lote 12	55,36m con VP-1	64,77m con lote 19	72,93m con area verde 3
LOTE 19	2,695.19	41,61m con lote 13	41,61m con VP-1	64,77m con lote 20	64,77m con lote 18
LOTE 20	2,522.08	39,02m con lote 14	41,88m con VP-1	59,77m con VP-4	64,77m con lote 19
LOTE 21	2,728.12	41,42m con VP-1	37,47m con via publica S/N	39,31m con lote 22 27,98m con equipamiento 2	67,46m con plaza 2
LOTE 22	1,589.57	40,40m con equipamiento 2	40,40m con via publica S/N	39,39m con lote 23	39,31m con lote 21
LOTE 23	2,391.29	20,55m con equipamiento 2 37,95m con lote 24 2,11m con area verde 4	60,60m con via publica S/N	39,53m con lote 25	39,39m con lote 22
LOTE 24	1,180.99	46,02m con VP-1	37,95m con lote 23	29,14m con area verde 4	27,99m con equipamiento 2
LOTE 25	2,404.70	60,60m con area verde 4	60,60m con via publica S/N	39,82m con lote 26	39,53m con lote 23
LOTE 26	2,543.17	16,49m con area verde 4 38,47m con lote 27 8,95m con equipamiento 3	63,72m con via publica S/N	39,95m con lote 28	39,82m con lote 25
LOTE 27	1,196.03	46,55m con VP-1	38,47m con lote 26	27,99m con equipamiento 3	29,15m con area verde 4
LOTE 28	1,756.84	43,80m con equipamiento 3	43,99m con via publica S/N	40,07m con lote 29	39,95m con lote 26
LOTE 29	2,062.76	33,22m con VP-1	30,36m con via publica S/N	63,15m con VP-4	28,01m con equipamiento 3 40,07m con lote 28
LOTE 30	7,956.12	115,59m con lote 31	84,59m con propiedad particular	31,70m con equipamiento 4 78,01m con lote 43	64,49m con VP-4
LOTE 31	5,260.99	45,99m con area verde 7	115,60m con lote 30	83,18m con VP-3 17,35m con lote 43	70,11m con VP-4

LINDEROS LOTES INDIVIDUALES PLATAFORMA 2					
ESPACIO	AREA MZ.	LINDERO NE	LINDERO SO	LINDERO SE	LINDERO NO
LOTE 32	1,329.26	42,54m con VP-5 10,72m con lote 38	71,91m con talud ecologico	45,77m con lote 33	
LOTE 33	2,092.36	42,04m con VP-5	42,59m con VP-3	49,99m con lote 34	45,77m con lote 32 0,70m con talud ecologico
LOTE 34	969.12	20,20m con VP-5	20,73m con VP-3	45,24m con lote 35	49,99m con lote 33
LOTE 35	1,524.61	45,55m con VP-5	73,66m con VP-3		45,24m con lote 34
LOTE 36	2,629.80	45,68m con VP-6	45,62m con VP-5	60,53m con VP-3	59,79m con area verde 6
LOTE 37	2,431.22	47,21m con VP-6	47,33m con VP-5	59,63m con area verde 6	55,77m con lote 38
LOTE 38	2,600.45	35,84m con VP-6 10,67m con lote 39	35,05m con VP-5 10,72m con lote 32	55,77m con lote 37	67,19m con talud ecologico
LOTE 39	1,860.50	83,02m con talud ecologico	51,50m con VP-6 10,67m con lote 38	52,27m con lote 40	
LOTE 40	1,114.50	20,80m con talud ecologico	20,20m con VP-6	57,29m con lote 41	52,27m con lote 39
LOTE 41	1,169.95	20,24m con talud ecologico	20,20m con VP-6	57,82m con lote 42	57,29m con lote 40
LOTE 42	2,950.65	53,40m con talud ecologico 13,65m con equipamiento 6	62,69m con VP-6	35,98m con VP-3	57,82m con lote 41
LOTE 43	35,506.44	228,37m con via colectora Simon Bolivar 149,29m con propiedad particular	0,70m con lote 33 71,91m con lote 32 67,19m con lote 38 83,02m con lote 39 20,80m con lote 40 20,24m con lote 41 53,41m con lote 42 131,02m con equipamiento 6 127,98m con propiedad particular	307,50m con Rio Monjas	197,45m con VP3 111,16m con equipamiento 6 94,67m con VP-3 87,73m con equipamiento 5 47,62m con equipamiento 4 79,49m con lote 30
LOTE 44	3,068.12	77,04m con propiedad particular	85,49m con via colectora Simon Bolivar	77,04m con Rio Monjas	44,82m con propiedad particular

CUADRO 4C.- Usos de equipamientos

LINDEROS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
ESPACIO	AREA M2	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
EQUIPAMIENTO 1	2,427.87	40,47m con lote 4 40,46m con lote 5	80,93m con VP-2	30,00m con lote 5	30,00m con lote 4
EQUIPAMIENTO 2	1,705.60	60,95m con VP-1	45,03m con lote 22 20,55m con lote 23	27,98m con lote 24	27,98m con lote 21
EQUIPAMIENTO 3	1,477.37	52,78m con VP-1	8,95m con lote 26 43,80m con lote 28	28,01m con lote 29	28,01m con lote 27
TOTAL	5,610.84				
LINDEROS EQUIPAMENTOS PRIVADOS					
ESPACIO	AREA M2	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
EQUIPAMIENTO 4	874.01	73,47m con VP-3	48,02m con lote 43	0,79m con lote 43	48,89m con lote 30
EQUIPAMIENTO 5	781.19	54,46m con VP-3	26,65m con lote 43	22,47m con lote 43	39,40m con equipamiento 4
EQUIPAMIENTO 6	1,310.39	78,56m con talud ecologico	5,25m con VP-3 111,44m con lote 43	52,45m con talud ecologico	13,65m con lote 42
TOTAL	2,965.59				

Cuadro No. 5. Usos del Suelo permitidos y no permitidos

USOS DEL SUELO PRINCIPAL Y COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
<p style="text-align: center;">Múltiple</p> <p>LT 1 LT 2 LT 3LT 4 LT 5 LT6 LT7 LT8 LT9 LT15 LT21</p> <p style="text-align: center;">RU3</p> <p>LT10 LT11 LT12 LT13 LT14 LT16 LT17 LT18 LT19 LT20 LT22 LT23 LT24 LT25 LT26 LT27 LT28 LT29 LT30 LT31 LT32 LT33 LT34 LT35 LT36 LT37 LT38 LT39 LT40 LT41 LT42</p> <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/> <p style="text-align: center;">PE/CPN LT 43 LT 44</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Industrial : II1A •Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. •Comercial y de Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8. <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial: II1b, II2, II3, II4 • Equipamiento: EEZ,EEM,ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. • Comercial y de servicios: CZ, CM. <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/>

Cuadro No. 6. Forma de ocupación y edificabilidad

EDIFICABILIDAD A CONSTRUIRSE									
ZONIFICACIÓN	LOTE	ÁREA	COS PB		NO. PISOS	COS TOTAL PUOS		COS TOTAL PUAE	
		MANZANA	%	m2		%	m2	%	m2
		m2			u				
D6(D406-70)	1	3.322,86	40%	1.329,14	6	240%	7.974,86	240%	7.974,86
D6(D406-70)	2	3.130,25	40%	1.252,10	6	240%	7.512,60	240%	7.512,60
D6(D406-70)	3	2.303,32	40%	921,33	6	240%	5.527,97	240%	5.527,97
D6(D406-70)	4	3.110,63	40%	1.244,25	6	240%	7.465,51	240%	7.465,51
D6(D406-70)	5	3.132,94	40%	1.253,18	6	240%	7.519,06	240%	7.519,06
D6(D406-70)	6	3.089,73	40%	1.235,89	6	240%	7.415,35	240%	7.415,35
D6(D406-70)	7	2.381,34	40%	952,54	6	240%	5.715,22	240%	5.715,22
D6(D406-70)	8	3.191,57	40%	1.276,63	6	240%	7.659,77	240%	7.659,77
D6(D406-70)	9	2.882,77	40%	1.153,11	6	240%	6.918,65	240%	6.918,65
D5(D304-80)	10	3.606,65	45%	1.622,99	4	180%	6.491,97	180%	6.491,97
D5(D304-80)	11	3.136,40	45%	1.411,38	4	180%	5.645,52	180%	5.645,52
D5(D304-80)	12	2.782,95	45%	1.252,33	4	180%	5.009,31	180%	5.009,31
D5(D304-80)	13	2.354,01	45%	1.059,30	4	180%	4.237,22	180%	4.237,22
D5(D304-80)	14	2.201,52	45%	990,68	4	180%	3.962,74	180%	3.962,74
D6(D406-70)	15	2.767,11	45%	1.245,20	6	270%	7.471,20	270%	7.471,20
D5(D304-80)	16	4.131,43	40%	1.652,57	4	160%	6.610,29	160%	6.610,29
D5(D304-80)	17	3.581,78	40%	1.432,71	4	160%	5.730,85	160%	5.730,85
D5(D304-80)	18	3.181,43	40%	1.272,57	4	160%	5.090,29	160%	5.090,29
D5(D304-80)	19	2.695,19	40%	1.078,08	4	160%	4.312,30	160%	4.312,30
D5(D304-80)	20	2.522,08	45%	1.134,94	4	180%	4.539,74	180%	4.539,74
D6(D406-70)	21	2.728,12	40%	1.091,25	6	240%	6.547,49	240%	6.547,49
D5(D304-80)	22	1.589,57	40%	635,83	4	160%	2.543,31	160%	2.543,31
D5(D304-80)	23	2.391,29	40%	956,52	4	160%	3.826,06	160%	3.826,06
D5(D304-80)	24	1.180,99	40%	472,40	4	160%	1.889,58	160%	1.889,58
D5(D304-80)	25	2.404,70	40%	961,88	4	160%	3.847,52	160%	3.847,52
D5(D304-80)	26	2.543,17	40%	1.017,27	4	160%	4.069,07	160%	4.069,07
D5(D304-80)	27	1.196,03	40%	478,41	4	160%	1.913,65	160%	1.913,65
D5(D304-80)	28	1.756,84	40%	702,74	4	160%	2.810,94	160%	2.810,94
D5(D304-80)	29	2.062,76	40%	825,10	4	160%	3.300,42	160%	3.300,42
D5(D304-80)	30	3.886,43	50%	1.943,22	4	200%	7.772,86	200%	7.772,86
D5(D304-80)	31	2.851,97	50%	1.425,99	4	200%	5.703,94	200%	5.703,94
D5(D304-80)	32	1.329,26	35%	465,24	4	140%	1.860,96	140%	1.860,96
D5(D304-80)	33	2.092,36	35%	732,33	4	140%	2.929,30	140%	2.929,30
D5(D304-80)	34	969,12	35%	339,19	4	140%	1.356,77	140%	1.356,77
D5(D304-80)	35	1.524,61	35%	533,61	4	140%	2.134,45	140%	2.134,45
D5(D304-80)	36	2.629,80	35%	920,43	4	140%	3.681,72	140%	3.681,72
D5(D304-80)	37	2.431,22	35%	850,93	4	140%	3.403,71	140%	3.403,71
D5(D304-80)	38	2.600,45	35%	910,16	4	140%	3.640,63	140%	3.640,63
D5(D304-80)	39	1.860,50	35%	651,18	4	140%	2.604,70	140%	2.604,70
D5(D304-80)	40	1.114,50	35%	390,08	4	140%	1.560,30	140%	1.560,30
D5(D304-80)	41	1.169,95	35%	409,48	4	140%	1.637,93	140%	1.637,93
D5(D304-80)	42	2.950,65	35%	1.032,73	4	140%	4.130,91	140%	4.130,91
A31	43	-	-	-	-	-	-	-	-
A31	44	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL VIVIENDA		104.770,25		42.516,86			195.976,64		195.976,64

Cuadro No. 7. Parámetros de diseño del Sistema Vial Local

Nombre	Tipo	Numero Total de Carriles	Ancho de Carril (m)	Ancho de Acera (m)	Ancho de Acera (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carriles de Estacionamiento (m)	Ancho Total de Via (m)	Longitud (m)	Zona	Area (m2)
VP1	Local tipo D	2	3,65	3,00	7,00	1	2,70	20,00	344,76	Plataforma 1	6.869,99
VP2	Local tipo C	2	3,00	6,60	3,00	2	2,20	20,00	428,78	Plataforma 1	8.505,17
VP3	Local tipo C	2	3,00	2,80	2,80	2	2,20	16,00	468,01	Plataforma 2	7.603,53
VP4	Local tipo E	2	3,65	7,00	3,00	1	2,70	20,00	209,57	Plataforma 1	4.199,25
VP5	Local tipo F	2	3,00	2,00	2,00	-	-	10,00	154,29	Plataforma 2	1.617,42
VP6	Local tipo F	2	3,00	2,00	2,00	-	-	10,00	157,97	Plataforma 2	1.649,26
VS-CG		1	3,80		4,00	1	2,20	10,00	171,61	Plataforma 1	1.922,33
											32.366,95

ANEXO 2.

PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

01. UBICACIÓN Y ARTICULACIÓN
02. TOPOGRAFÍA: ESTADO PREVIO
03. CARACTERÍSTICAS GENERALES
04. ÁREAS Y LINDEROS DE LOTES
05. USOS DE SUELO
06. FORMAS DE OCUPACION Y ALTURA DE EDIFICACION
07. PLANO VIAL (incluye adjunto de secciones de vías)
08. AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS
09. DETALLE DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS
10. UBICACIÓN DE CENTROS DE ACOPIO DE BASURA.

ANEXO 3.

Estudio de suelos