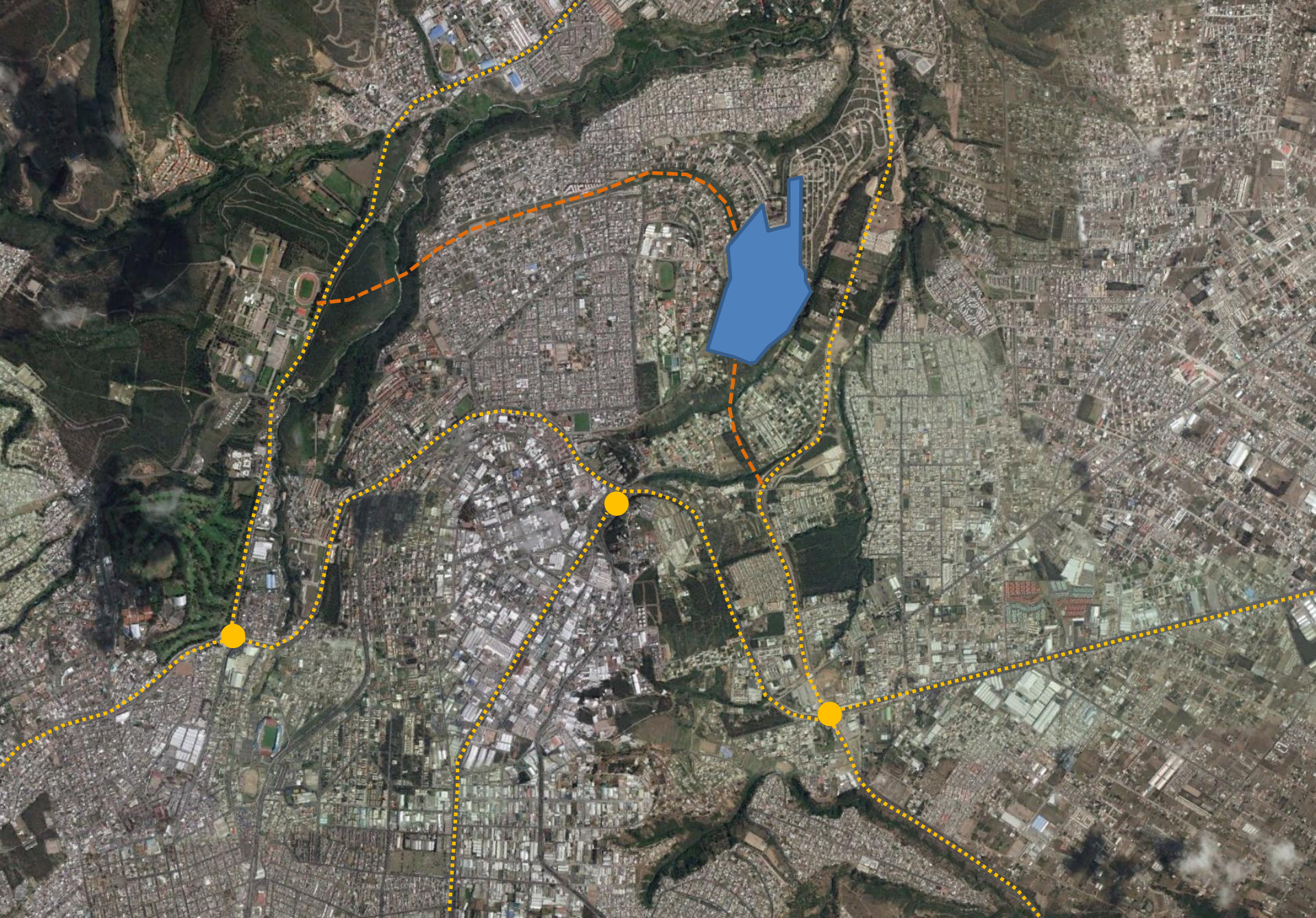


**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL**  
**PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL CORDOVA**  
**GALARZA**

# Antecedentes:

- La solicitud de aprobación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 19 de diciembre de 2016, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
- El 21 de diciembre de 2016, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
- El día miércoles 25 de enero de 2017 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto **URBANÍSTICO “MANUEL CÓRDOVA GALARZA”**.



Ordenanza 0273, aprobada en diciembre de 2008

SE ENCUENTRA VIGENTE

Se desarrolla sobre el predio 802557, propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, entregado a la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda.



Arquitecto  
Jorge Carvajal Olgún  
Gerente general de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda  
Presente

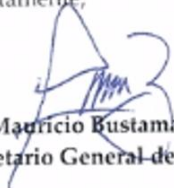
SG 1068  
12 MAY 2015

De mi consideración:

En atención a su oficio No. EPNHV-2015-0016, de 12 de mayo de 2015, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, certifico que la ordenanza No. 0273 sancionada el 29 de diciembre de 2008, de aprobación del Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza", sector Carcelén, a la fecha actual se encuentra vigente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Marisela C. / 2015-05-12

N° ARTICULO	NOMBRE ARTÍCULO	ORDENANZA 0273	ORDENANZA MODIFICADA	OBSERVACIONES
1	<b>Ámbito y área de aplicación</b>	Propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda	<b>Se deberá analizar la dinámica en el sector para establecer los usos de suelo.</b>
		Lo no contemplado en la ordenanza rige por el PUOS	Lo no contemplado en la ordenanza rige por la Norma Vigente en el DMQ	
2	<b>Propiedad</b>	Propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda	
3	<b>Usos del suelo</b>	El uso residencial se complementará con actividades comerciales productivas.	En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas.	
4	<b>Vías</b>	Calle A (tipo 1) retiro obligatorio de 3 metros	Sin retiro	<b>Actualizar el estudio de movilidad y precisar el tema de la Troncal Metropolitana aprobada con el PUOS. Avenida Simón Bolívar - Cordova Galarza. Sección 25 m del eje y 5 m de retiro de construcción.</b>
		Calle B (tipo 2) con dos carriles de 14 metros	Calle B (tipo 2) con dos carriles de 7 metros	
		Calle B (tipo 2) con carril de estacionamiento	Calle B (tipo 2) con carril de estacionamiento en el extremo occidental de la vía	
		Calle B (tipo 2) con carril bici y faja arborizada	Calle B (tipo 2) con carril bici y faja arborizada en el extremo oriental de la vía	
		Calle F (tipo 3) de 18 m de sección	Calle F (tipo 3) de 17 m de sección	
		Calles 1 y 2 (tipo 4) no se especifica	Calles 1 y 2 (tipo 4) con retiros de 3 m que se tratarán en continuidad con el espacio público	
			Prohibidos cerramientos opacos y diferencias de nivel superiores a 60 cm	
		Se solicitará a la EMMOP-Q las especificaciones para el diseño de las vías	No se especifica	
		Radios de bordillo menores a 90° de 3 metros	Radios de bordillo menores o iguales a 90° de 3 metros	
		En casos no indicados radios de giro indicados por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	No se especifica	
		En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5 metros del vértice de la manzana	No se especifica	
		Los accesos vehiculares a los estacionamientos se realizarán desde las vías orientadas este-oeste	No se especifica	
	<b>Accesos</b>	No se especifica	Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana	

9	<b>Edificabilidad</b>	Se modifica el COS en planta baja de las manzanas 1, 2 y 3 MZ 1 COS PB <b>25%</b> 5312 m <sup>2</sup> MZ 2 COS PB <b>25%</b> 3290 m <sup>2</sup> MZ 3 COS PB <b>25%</b> 2092 m <sup>2</sup> TOTAL - PROMEDIO COS PB <b>36%</b> 73571 m <sup>2</sup> TOTAL COS TOTAL 161%	MZ 1 COS PB <b>35%</b> 7437 m <sup>2</sup> MZ 2 COS PB <b>35%</b> 4606 m <sup>2</sup> MZ 3 COS PB <b>35%</b> 2929 m <sup>2</sup> TOTAL - PROMEDIO COS PB <b>38%</b> 77848 m <sup>2</sup> TOTAL COS TOTAL 161	<b>Disminuye área construible total de 324.709,84 a 324.569,89</b>
11	<b>Altura de edificación</b>	a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán 8 pisos de altura b) Las edificaciones sobre el lado oriental de la Perimetral Metropolitana y las que estén sobre la vía Distribuidora tendrán 5 pisos de alturas. c) Al interior de las manzanas: varía entre tres pisos (nueve metros) y cuatro pisos (doce metros)  No existe este item	a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán <b>hasta 8</b> pisos de altura b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta 5 pisos de altura.  Se elimina este item c) Para el caso de estacionamientos bajo viviendas, se entiende como construcción aparte. Los núcleos de escaleras no tendrán continuidad. Los edificios de estacionamientos en subsuelo no computarán en la altura máxima ni en la obligatoriedad del ascensor.	<b>Se deberá analizar la imagen urbana con el sector en su actualidad</b>
12	<b>Estacionamientos</b>	Se calcula a razón de un estacionamiento por vivienda. Un estacionamiento de visitantes cada 20 viviendas. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente	Los estacionamientos de residentes y visitas se definirán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.  Los estacionamientos comerciales y de servicios se definirán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.	<b>Estudio de Movilidad</b>
15	<b>Áreas verdes comunales</b>	No se proponen cambios		<b>Las áreas verdes se actualizarían en razón de la normativa vigente.</b>
26	<b>Vivienda aplicable al SIV</b>	<b>30%</b> del total de viviendas a implantarse en las manzanas situadas hacia el lado oriental en la perimetral Metropolitana	<b>70%</b> del numero total de vivienda a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de VIS y VIP	

Quito,  
Oficio STHV-DMPPS-

12. FEB 2017  
0938

Señora  
Montserrat Benedit Benet  
GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA  
Presente.-

Referencia: Gdoc-2017-010271

Señora Gerente:

En atención al oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con el número de referencia Gdoc. el 23 de enero de 2017, mediante el cual solicita se considere la modificatoria de la ordenanza del Proyecto Urbanístico "MANUEL CÓRDOVA GALARZA", adjunto a la presente se encuentra el informe de viabilidad correspondiente.

Atentamente;

  
Arq. Jacobo Herdoíza  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

C.C. Arq. Samia Peñaherrera  
Secretaría General de Planificación

Dr. Rubén Darío Tapia  
Secretario de Movilidad

Dra. Verónica Arias  
Secretaría de Ambiente

Dr. José Luis Guevara  
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Álvaro Maldonado  
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

INFORME DE VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO  
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"

1.- Identificación:

El Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza" ubicado en el sector de Carcelén, fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008, este proyecto se desarrolla en el predio No. 802557, posee una superficie de 41.58 Ha. y una clasificación de suelo urbano con uso principal (ZC) Área de promoción. La modificatoria al proyecto de ordenanza plantea el desarrollo de vivienda social que contemple la construcción de Vivienda de Interés Social VIS y/o vivienda de Interés Público VIP, en un porcentaje mucho mayor que el contemplado en la actual ordenanza.

2.- Antecedentes:

1. La solicitud de aprobación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 19 de diciembre de 2016, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.
2. El 21 de diciembre de 2016, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.
3. El día miércoles 25 de enero de 2017 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA".

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar VIABLE a la MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA" bajo las siguientes condiciones:

3.1. Observaciones:

3.1.1. Con respecto a Movilidad:

En base al Informe Técnico No. DPPM-SM-010/17 de la Secretaría de Movilidad se desprenden las siguientes observaciones:

- Efectuar un análisis de capacidad vial de las intersecciones principales que formen parte de las rutas de conexión con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, considerando el tráfico que se estime generará el proyecto, a fin de evaluar los impactos y las medidas de mitigación que sean del caso, tanto para la situación de inicio del proyecto, como a una proyección de 5 y 10 años.
- Definir un área de reserva para garantizar fehacientemente una oferta adicional de estacionamiento para vehículos, estableciendo el modelo de gestión correspondiente. Esta medida compensará lo determinado en la Ordenanza No. 273, vigente a este respecto. Con esto se busca que, ante una demanda futura de esos espacios, no conviertan a las vías en parqueaderos, deteriorando la calidad del espacio público y por ende la calidad de vida de los vecinos.
- Realizar de manera directa, aunque provisional, la conectividad vial entre las dos partes del proyecto que estarán separadas por la Troncal Metropolitana. Sin embargo, el proyecto debe prever que las condiciones de diseño sean concordantes con las condiciones aprobadas en la respectiva ordenanza.

- Establecer las condiciones operacionales para poder acceder al proyecto desde la prolongación de la Av. Simón Bolívar, consensuando con los vecinos del barrio Lirios de Carcelén.
- Diseñar las condiciones físicas y funcionales necesarias para la conectividad peatonal lo más directa posible entre el proyecto y la Av. Simón Bolívar, en la cual se incorporen las facilidades para implementar paradas de bus (transporte público) con sus debidos elementos de confort y seguridad vial. Esta conectividad es necesaria por ser coherente con la composición social del proyecto, ya que la mayoría de los potenciales vecinos accederá la vivienda de interés (población de bajos recursos económicos), por lo que la conexión con los servicios de transporte público es fundamental, sobre todo considerando el futuro Corredor Labrador – Carapungo, cuya estación de transferencia se ubicará a 1,5 km aproximadamente.

### 3.1.2. Con respecto a Ambiente:

- En razón que, en los sectores colindantes al planteamiento urbanístico existe un déficit de áreas verdes, se requiere considerar generar un sistema integrado de áreas verdes dentro del proyecto; las mismas que confinen con el límite de la quebrada, constituyendo a este como un espacio de integración entre el proyecto y el entorno.
- En el desarrollo de cada una de las manzanas con uso residencial, se deberá considerar el número de viviendas proyectadas, para establecer un equilibrio entre estas y la superficie de área verde por unidad de vivienda estipulada en la normativa vigente.

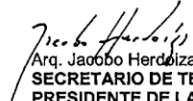
### 3.2 Lista de Requerimientos:

- Plan de manejo y mantenimiento para las áreas verdes, espacio público y equipamiento propuesto, que incluya un plan de contingencia a incendios forestales con el respectivo informe favorable de la Secretaría de Ambiente.
- Estudio de impacto al tráfico y propuestas de medidas de mitigación aprobado por la Secretaría de Movilidad.

### 4.- Procedimiento:

El promotor tendrá un plazo de 60 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos aquí contenidos, así como los requisitos establecidos en la Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014 y cumpliendo con lo estipulado en las Ordenanzas Metropolitanas No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano.

Atentamente

  
Arq. Jacobo Herdóiza B.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	20/02/2017
Revisado por:	Arq. María González	20/02/2017

