QUITO ALCALDÍA

05 ENE 2018

Comisión de Uso de Suelo

Quito,
Oficio STHV-DMPPS- 0069

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presentes.

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE "La Betania".

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" elaborado por la Empresa Pública de Vivienda Casa para Todos (2017) ex Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda (2015) que en cumplimiento del objetivo de incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, a través de la habilitación de suelo apto para este fin, ha propuesto un proyecto constituido totalmente por vivienda de interés social y público, el que ha sido de forma coordinada, revisado y ajustado a las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "La Betania".
- Informe técnico.

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	DMPPS	2018-01-05	
	Arq. Pablo Macanchi			

Adjunto lo indicado.

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 05 ENE 2018 Hora 16:30
Nº. HOJAS CIEN CINCUENTA Y TRES
Recibido por:
PENDIENTE GDOC

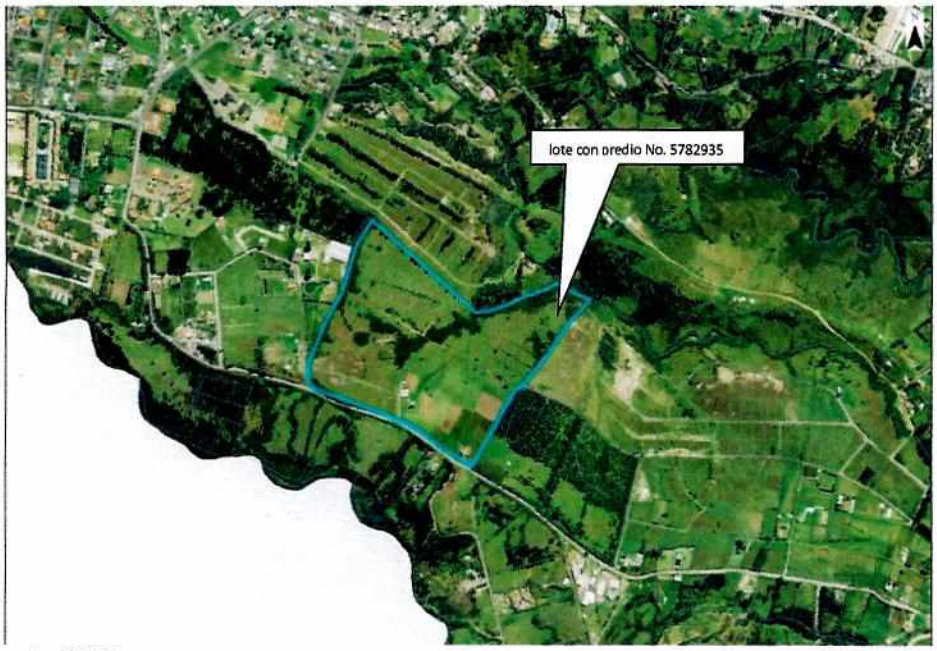
SECRETARÍA DE TERRITORIO

INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "LA BETANIA"

1. UBICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La Empresa Pública de Vivienda Casa para Todos, presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania, ubicado en la Administración Zonal Los Chillos, en la parroquia de Alangasí, en el lote con predio No. 5782935, posee una superficie de 207.228,59 m2 (área de terreno regularizada), clasificación de suelo rural, uso de suelo vigente como Agrícola Residencial (AR), en una zona A37 (A1002-35(VU)).

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto La Betania



Fuente: STHV

En dicho sector se puede identificar que existen: viviendas unifamiliares y multifamiliares, terrenos subutilizados, vías arteriales y expresas, centros comerciales y varios barrios cerrados como ciudades dormitorio. Esta última tendencia inmobiliaria produce hoy una excesiva extensión de infraestructuras urbanas para abastecer zonas de baja densidad, generando así una gran huella ecológica y un crecimiento insostenible de los bordes de la ciudad.

El PUAE La Betania que la Empresa Casa Para Todos desarrolla sobre suelo de propiedad pública, alienta la demanda de viviendas de interés social permitiendo que la población con menores recursos acceda a una vivienda en la zona del Valle de los Chillos.

En relación con la demanda, la Empresa Casa Para Todos señala que: *"es claro que existe un déficit de vivienda y que las personas ansían tener una casa propia para habitarla en el sector de la Betania. El 49,5% de los entrevistados en el Valle de los Chillos declararon estar buscando una solución habitacional en la actualidad y un 47% declararon de la misma manera en el Sur de la ciudad. En ambos casos señalaron que la residencia sería para habitarla y que de preferencia buscan una vivienda nueva. Es claro también que existe una gran demanda por soluciones habitacionales de interés social, el 74% de los entrevistados dijeron preferir una vivienda por un monto inferior a los US$ 40.000. Adicionalmente a lo señalado, el 99% de los habitantes del Valle de los Chillos declaró que busca una solución habitacional en la zona".*

2. ANTECEDENTES.-

2.1. La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 9 de diciembre de 2016, con ticket No. 2016-577627.

2.2. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1619 del 31 de marzo de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió la resolución de la Mesa Técnica de PUAE mediante la cual se declaraba inviable la propuesta del proyecto denominado "La Betania" en base a la versión ingresada el 9 de diciembre de 2016.

2.3. Mediante oficio No. EPCPT-EPV-2017-0320-O del 29 de junio de 2017 la Empresa Pública Casa para Todos realiza un nuevo ingreso del proyecto "La Betania" en base a las recomendaciones emitidas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-1619.

2.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4524 del 21 de agosto de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió la resolución de la Mesa Técnica de PUAE mediante la cual se declara viable la propuesta del proyecto denominado "La Betania" en base a la versión ingresada a través del oficio del 29 de junio de 2017.

2.5. Mediante oficio No. SA-4452 del 26 de octubre de 2017, la Secretaria de Ambiente emitió el informe de viabilidad ambiental del proyecto La Betania.

3. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto prevé la generación de vivienda de interés social y vivienda de interés público que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, a través del siguiente programa urbano - arquitectónico:

1. 1.200 unidades habitacionales (aprox).
2. Parque público.
3. Área de reserva forestal (Mimosa Quitensis).
4. Plaza cívica, y
5. Equipamientos:
    a) Escuela – taller,
    b) Mercado artesanal,
    c) Centro cultural,
    d) Subcentro de salud,
    e) Estación de bomberos,
    f) Unidad de policía comunitaria.

Gráfico No. 2
Implantación del proyecto

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos.

3.1 Distribución de superficies del Proyecto

El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial prevé la distribución de superficies señaladas en la tabla No. 1 y gráfico No. 3 descritos a continuación:

Tabla No. 1

Distribución de Superficies

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN			
ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AREA BRUTA	207.228,58	100,00%	
AFECTACIÓNES			
ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AVENIDA BETANIA	4.304,90		
VÍA LB-1	1.475,67		
VÍA LB-2	1.331,31		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	9.053,44	4,37%	
ÁREA SIN AFECTACIONES	**198.175,14**	**95,63%**	**100,00%**
ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS			
ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51		32,42%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.950,19		5,02%
VÍAS	32.781,47		16,54%
TOTAL	**106.980,18**		**53,98%**
ÁREA ÚTIL MANZANAS			
ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
MANZANA 1	6.089,58		
MANZANA 2	6.505,71		
MANZANA 3	6.517,28		
MANZANA 4	6.517,84		
MANZANA 5	7.019,05		
MANZANA 6	7.177,21		
MANZANA 7	7.291,54		
MANZANA 8	6.451,48		
MANZANA 9	7.927,73		
MANZANA 10	6.701,65		
MANZANA 11	6.973,50		
MANZANA 12	7.294,07		
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48		
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36		
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12		
EQ PRIVADO	2.376,43		
TOTAL	**91.195,03**		**46,02%**

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

Gráfico No. 3
Organización espacial del Proyecto

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.2 Equipamientos

El PUAE La Betania propone la generación de los siguientes equipamientos descritos en la tabla No.2:

Tabla No. 2
Equipamientos

Lote-manzana	Uso principal	Área m2	Propietario
EQ PRIVADO	Privado	2.376,43	EMPRESA PÚBLICA
EQ 1	Plaza Cívica Cultural	5.367,90	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 2	Educativo	2.580,88	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 3	Servicio Social	499,94	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 4	Salud	500,97	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 5	Productivo	500,59	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 6	Seguridad Ciudadana	499,91	MUNICIPIO DE QUITO
Ocupación de Suelo Público con Equipamiento		**9.950,19**	

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.3 .- Condiciones urbanísticas

El proyecto contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

a) El uso de suelo principal, Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderá a las categorías de vivienda social, de acuerdo a lo definido como tal por parte de los organismos estatales competentes.

b) El Proyecto prevé la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.

c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitirán su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.

d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías (480 plazas previstos en 2 etapas con igual número de estacionamiento cada una), así como estacionamientos privados en edificios. A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice áreas verdes permeables de uso comunitario, no se generará estacionamientos al interior de las manzanas de vivienda. Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda.

e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos, con más de 90 cm de altura. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.

f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.

g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:

    •Las áreas verdes comunales actuarán como "pulmones" de manzana, por su característica de suelo permeable, su destino al esparcimiento o a la reunión del vecindario y deberán concebirse con vegetación baja y media.

•Las áreas comunales abiertas: jardines, patios, áreas de juego, etc. de los conjuntos residenciales, se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento.

•Se prohíbe expresamente que el comercio vecinal y barrial se abra hacia el interior de las manzanas de vivienda.

•Queda prohibida toda construcción en las áreas comunales abiertas (zonas verdes) de planta baja.

3.4 .- Clasificación, uso de suelo y condiciones de implantación

La clasificación de suelo para este proyecto es urbano, el uso principal del suelo para los predios resultantes de este proyecto es Residencial Urbano 2 (RU2) con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el cuadro No. 3.

El suelo residencial se complementará con actividades de comercios, servicios y actividades productivas de acuerdo a su implantación en Ejes Barriales, Vecinales o Av. Betania, según el Plano que consta en el gráfico No. 4 "Usos de suelo" y lo descrito a continuación:

- EJES VECINALES: En este espacio se permitirá actividades complementarias a la residencia tales como II1A, y CB1A. Además, se deberán construir las casas comunales por manzana, a razón de 1.00m2 por cada vivienda, permitiendo también las actividades del ECB.

- EJES BARRIALES: Este espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada; en tal virtud, las actividades complementarias a la residencia serán: II1A, CB1A, CB1B y CB2.

- EJE BETANIA: Los usos permitidos además de los correspondientes a los ejes barriales, serán CB3 y CB4 y Comercio Sectorial CS1A.

En el caso de las esquinas o intersecciones entre ejes, la implantación de las actividades y servicios corresponderá al eje vial de mayor jerarquía.

Estos usos combinados de comercio, servicios y equipamientos se implantarán exclusivamente en los zócalos y plantas bajas de los bloques de vivienda, potenciando los espacios públicos como lugares de encuentro.

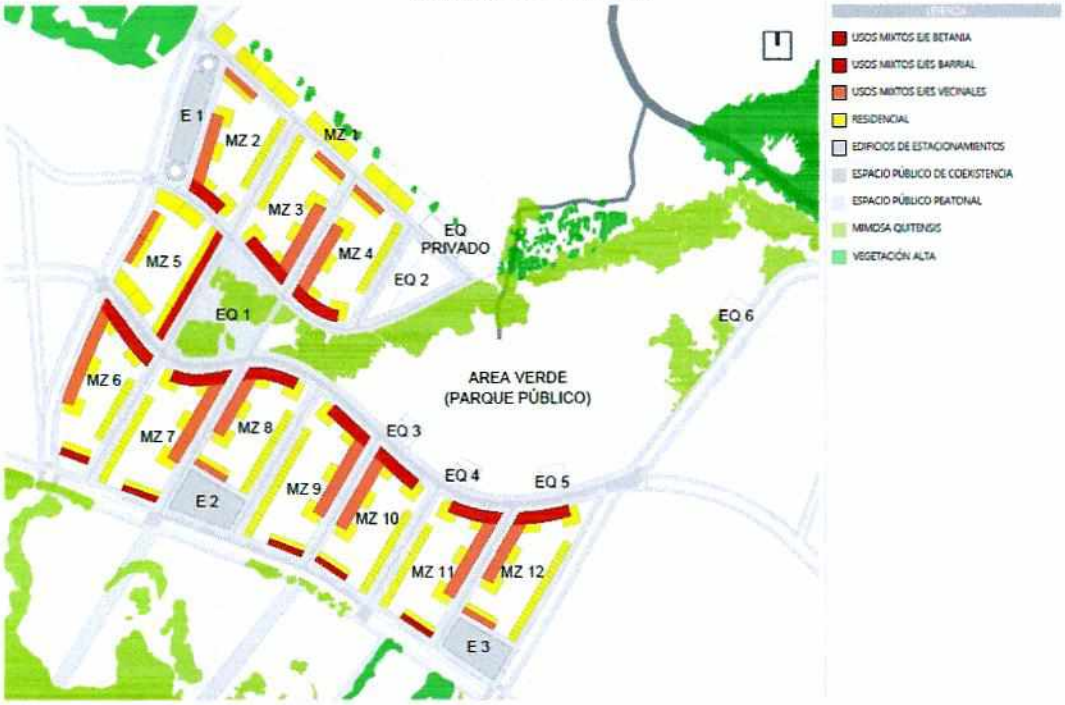
Cuadro No. 3.

Usos de Suelo por Manzana

MANZANA	USO DEL SUELO	EJES BARRIALES, VECINALES y AV. BETANIA (VÍAS)	ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS
2-4	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	PASAJE E1/LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
3	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
5	RU2	LB-2: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2, ECB
	RU2	LB-1: VECINAL	II1A, CB1A
6-10	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB1/LB5: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
8-12	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3/LB-7/PSJE E2/PSJE E3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB,
7-9-11	RU2	LB-C BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB3/LB-5/LB-7 VECINAL	II1A, CB1A, ECB,

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

Gráfico No. 4
Mapa de Usos de Suelo



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.5 .- Forma de ocupación del suelo

La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE "La Betania" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 descrito a continuación:

Cuadro No. 4
Forma de Ocupación de Suelo

MANZANA	LINDERO	RETIROS (M)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (PISOS)	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN
MZ 1	NORTE	10	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	SUR	0	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	ESTE	5	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar
	OESTE	0	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
MZ 2 y 4	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 3	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 5	NORTE/SUR/ OESTE	2	4	Bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40.00 m de longitud
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar de frente total de la manzana
MZ 6 y 10	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	SUR MZ 6	6	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR MZ 10	0	4	
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 7, 9 y 11	NORTE/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	SUR	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 8 y 12	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *

	SUR	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
E1, E2 y E3	NORTE/SUR/ OESTE/ESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ PRIVADO	NORTE/ESTE	10	3	Sobre línea de fábrica
	OESTE	5		
	SUR	0		
EQ 2	NORTE/SUR/ OESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ 3, 4 y 5	SUR/OESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/ESTE	6.70		
EQ 6	SUR/ESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/OESTE	6.70		

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

***Bloque Aislado Multifamiliar:** Como complemento a las edificaciones de bloques aislados multifamiliares se construirá un zócalo que ocupará la planta baja en forma continua, con una profundidad máxima hasta la mitad de dichos bloques y que acogerá los usos previstos en el cuadro No.3 del presente informe. El retiro de 2.00m tendrá que estar cubierto en su totalidad en forma de volado o marquesina y como mínimo en un 80% de la longitud del frente.

Separación entre bloques: El espacio de separación entre cualquiera de las edificaciones, cuando éstas no sean continuas, será de mínimo 6.00m. Sobre las vías LB-1, LB-2, LB-3, LB-4, LB-5, LB-6 y LB-7 el espacio entre los bloques aislados multifamiliares no será menor a 12.00m. Todos los retiros frontales de 2.00m desde la linera de fábrica hacia el interior de la manzana serán de acceso público y no tendrán ningún tipo de barrera arquitectónica.

Características de los edificios de estacionamiento.- Los edificios de estacionamientos se destinarán exclusivamente para cubrir las demandas de parqueaderos de los residentes del proyecto La Betania, y se construirán sobre línea de fábrica ocupando la totalidad del lote. El cerramiento de las fachadas no podrá materializarse con muros ciegos y tendrán una permeabilidad visual mínima del 35% de su superficie.

Los bloques de estacionamientos se construirán en forma progresiva (lo cual será factible por su concepción y diseño estructural) de acuerdo a la demanda y atenderán a los residentes según el siguiente detalle:

- MZ ESTACIONAMIENTO 1: Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5.
- MZ ESTACIONAMIENTO 2: Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 6, 7, 8 y 9.

- MZ ESTACIONAMIENTO 3: Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 10, 11 y 12.

Características de los edificios de equipamiento:
•En manzanas: Sobre línea de fábrica.
•En el Parque Público: Bloques aislados con todos sus espacios exteriores de acceso público y sin ningún tipo de barreras arquitectónicas, la visual hacia el interior del parque público o áreas verdes deberá ser permeable.

Características del bloque de viviendas combinadas, en ocupación continua.- No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

Características del bloque multifamiliar en ocupación continua.- Deberán tener portal de un piso de altura y dos metros de profundidad, cuando el uso asignado es comercial en planta baja. Dicho portal no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el tratamiento de espacio público.

Gráfico No. 5
Mapa de Referencial Vial

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.6 Edificabilidad

La edificabilidad del PUAE "La Betania" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 5 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas por manzanas.

Cuadro No. 5
Edificabilidad

LOTE	ÁREA TERRENO	COS PB		COS TOTAL	
		%	m^2	%	m^2
MANZANA 1	6.089,58	40%	2.435,83	160%	9.743,33
MANZANA 2	6.505,71	40%	2.602,28	130%	8.457,42
MANZANA 3	6.517,28	40%	2.606,91	130%	8.472,47
MANZANA 4	6.517,84	40%	2.607,14	130%	8.473,19
MANZANA 5	7.019,05	40%	2.807,62	170%	11.932,39
MANZANA 6	7.177,21	40%	2.870,88	120%	8.612,65
MANZANA 7	7.291,54	40%	2.916,62	120%	8.749,85
MANZANA 8	6.451,48	40%	2.580,59	120%	7.741,77
MANZANA 9	7.927,73	40%	3.171,09	120%	9.513,28
MANZANA 10	6.701,65	40%	2.680,66	120%	8.041,98
MANZANA 11	6.973,50	40%	2.789,40	120%	8.368,20
MANZANA 12	7.294,07	40%	2.917,63	120%	8.752,89
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	100%	2.498,48	300%	7.495,43
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	100%	2.014,36	300%	6.043,08
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	100%	1.839,12	300%	5.517,36
EQ PRIVADO	2.376,43	50%	1.188,21	150%	3.564,64
EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL	5.367,90	0%	0,00	0%	0,00
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	50%	1.290,44	150%	3.871,32
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	50%	250,00	150%	750,00
EQ 4 - SALUD	500,97	50%	250,00	150%	750,00
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	50%	250,00	150%	750,00
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	50%	250,00	150%	750,00

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.7 .- Normativa constructiva de las edificaciones

La construcción del Proyecto La Betania observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

3.8 .- Servicios públicos

La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, semaforización (de requerirse), entre otras previstas en el proyecto. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por la Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.

3.9 .- De las edificaciones

Las edificaciones del proyecto La Betania se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de las manzanas.

b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada manzana.

c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento.

d) En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores de la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 5 metros medidos a partir del perímetro de la edificación. Si se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.

e) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).

f) Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:
   - La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m.
   - La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,60m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

3.10 .- De las áreas verdes comunales

En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 m^2 por cada unidad habitacional y 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.

4. COMPROMISOS

4.1 .- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP

La Empresa Casa para Todos EP o quien promoviera el proyecto desde el sector público o privado, asumirá los siguientes compromisos:

a) Parque Público.- Gestionará la consecución de los árboles nativos y ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público, colindante con la vía LB–C y LB-8 y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o

constructores a cargo de los conjuntos habitaciones y procurando la participación ciudadana.

b) Plaza Cívica- Implementará la adecuación de la Plaza Cívica con mobiliario urbano: luminarias, bancas y basureros; con áreas verdes y piso duro acorde al proyecto desarrollado por dicha empresa.

c) Paradas de buses: Construirá tres paradas de buses, pertenecientes a la nueva ruta de transporte público que se implementará con el presente PUAE. Las directrices para el diseño y ejecución de este mobiliario serán dadas por las entidades municipales competentes.

d) La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, semaforización (de requerirse), entre otras previstas en el proyecto.

e) Al cumplimiento de los compromisos y medidas de mitigación expuestos en los informes de la Secretaría de Ambiente y Movilidad.

4.2 .- Compromisos de los promotores

Los promotores privados o públicos que desarrollen las manzanas con fines de construcción, asumirán la implementación de mobiliario básico (luminarias, bancas y basureros), señalética y arborización de las aceras perimetrales o que colinden con las manzanas de vivienda que desarrollen.

5. GESTIÓN SOCIAL

Este proyecto propiciará los procesos que promuevan el fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen hábitat.

Las áreas verdes recreativas, culturales, deportivas y productivas de acceso público y los equipamientos públicos garantizarán la dotación de condiciones físicas para prácticas que coadyuven al fortalecimiento de estos objetivos de desarrollo integral.

La Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones y el Promotor de los distintos conjuntos habitacionales, definirán procesos durante el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio, para garantizar el desarrollo del proyecto.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, que será gestionado por la Empresa Pública Casa para Todos, a través de las instancias pertinentes de la Junta Parroquial Alangasí y la Administración Zonal Valle de Los Chillos presentes en el territorio y elaborado por el promotor con al menos el 50% de la población residente del proyecto, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno y fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades

6. CONCESIÓN ONEROSA DE DERCHOS

Considerando que:

a) La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos EP.

   La Empresa Pública Casa Para Todos, tiene como misión fundamental la de contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, mediante la habilitación o planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como cumplir con la obligación del Estado de propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat incluyente, y a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional en el Ecuador, y;

b) Que el literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, señala que 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), están exonerados del pago por Concesión Onerosa de Derechos.

El PUAE La Betania promovido por la Empresa Pública Casa Para Todos, al generar un proyecto constituido totalmente por vivienda de interés social y público, está exonerado del pago por Concesión Onerosa de Derechos.

7. OBSERVACIONES

En base a la normativa nacional y metropolitana vigente el Proyecto La Betania deberá cumplir con:

a) Entregar como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

b) Obtener la Autorización de la Autoridad Agraria Nacional por el cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

8. CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial **"LA BETANIA".**

Atentamente;

Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	05.01.2017	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	05.01.2017	
Aprobado por:	Arq. Jacobo Herdoíza	STHV	05.01.2017	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos EP.

La Empresa Pública Casa Para Todos, tiene como misión fundamental la de contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, mediante la habilitación o planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como cumplir con la obligación del Estado de propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat incluyente, y a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional en el Ecuador.

La Empresa Pública de Vivienda Casa para Todos, presenta el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania que se desarrolla sobre el predio No. 5782935 y contiene las disposiciones normativas que permiten la correcta habilitación del suelo.

En dicho sector se puede identificar que existen: viviendas unifamiliares y plurifamiliares, centralidades abiertas, terrenos subutilizados, vías de alta velocidad, centros comerciales y varios barrios cerrados como ciudades dormitorio. Esta última tendencia inmobiliaria produce hoy una excesiva extensión de infraestructuras urbanas para abastecer zonas de baja densidad, generando así una gran huella ecológica y un crecimiento insostenible de los bordes de la ciudad.

El PUAE La Betania que la Empresa Casa Para Todos desarrolla sobre suelo de propiedad pública, alienta la demanda de viviendas de interés social y regula el mercado inmobiliario, controla el incremento del valor del suelo, permitiendo que la población con menores recursos acceda a una vivienda en la Zona del Valle de los Chillos.

En relación con la demanda, es claro que existe un déficit de vivienda y que las personas ansían tener una casa propia para habitarla en el sector de la Betania. El 49,5% de los entrevistados en el Valle de los Chillos declararon estar buscando una solución habitacional en la actualidad y un 47% declararon de la misma manera en el Sur de la ciudad. En ambos casos señalaron que la residencia sería para habitarla y que de preferencia buscan una vivienda nueva. Es claro también que existe una gran demanda de por soluciones habitacionales de interés social, el 74% de los entrevistados dijeron preferir una vivienda por un monto inferior a los US$ 40.000. Adicionalmente a lo señalado, el 99% de los habitantes del Valle de los Chillos declaró que busca una solución habitacional en la zona.

El proyecto conformará un subsistema de áreas verdes y espacios públicos a partir de la creación de un parque urbano y una plaza cívica que posibilitan la articulación del nuevo barrio al sistema existentes de Acuíferos y Áreas Verdes del sector (Río Pita, Estero Padre Huayco, Complejo Deportivo Ushimana), favoreciendo la conformación de una comunidad diversa e inclusiva, comprometida con un entorno de transición entre lo urbano y lo rural. En este sentido se propone la rehabilitación de macizos de vegetación nativa (Mimosa Quitensis), existentes en el predio, que complementan dicho sistema.

El PUAE establecerá la continuidad y la renovación del entorno urbano inmediato y consolidará un modelo de microcentralidad, que favorecerá la densificación de las áreas en vías de consolidación, con una estructura de usos que potenciará la mezcla de funciones. Del mismo modo, para dinamizar las áreas verdes, se proyectarán los equipamientos públicos (Cultural, Educativo, Social, Productivo y Seguridad) en estrecha relación a estas.

El nuevo tejido urbano se ubica principalmente en las zonas más altas y menos anegadizas, rodeando los macizos existentes de vegetación nativa. En términos generales, el proyecto crea un tejido continuo que conecta la trama de calles existentes fraccionadas del sector, permitiendo así la continuidad del espacio público.

Los ejes viales principales (Este-Oeste) se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con los acuíferos del entorno. Los ejes secundarios (Norte-Sur) por otro lado, responden a la geometría propuesta por las lotizaciones existentes.

Se pretende dar mayor protagonismo a los peatones y a la movilidad alternativa mediante la calma de tráfico (Zonas 30) que favorece el encuentro social y un reparto más equitativo del espacio público entre distintos usuarios, por lo que se recupera la calle como lugar de encuentro.

Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo serán ocupadas por conjuntos habitacionales que se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el proyecto "La Betania" se edificarán un COS en PB de hasta 40% y hasta 170% como COS TOTAL, para las áreas residenciales. Para el área total destinada a la construcción, incluida área verde, tenemos un COS en PB de 22% y COS TOTAL de 73%. Generará un Área Verde que representa el 32% del Proyecto y una dotación de 13 m2 de Área Verde Pública en promedio por habitante.

El artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, 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 proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de .... de 2018, 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 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, 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, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) 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; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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 literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula el Pago de Concesión Onerosa de Derechos para proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), señala que 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), están exonerados del pago por Concesión Onerosa de Derechos.

Que, el Acuerdo Ministerial No. 02715 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que expide el Reglamento para la operación del sistema de incentivos para la Vivienda –SIV- regula la construcción y el financiamiento de vivienda de interés social.

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, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos EP.

Que, la Empresa Pública Casa Para Todos dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0496-O del 25 de septiembre de 2017 ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Betania";

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-4524 del 21 de Agosto de 2017, en sesiones de 26 de Julio de 2017 y 10 de Agosto de 2017, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania.

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Betania incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-4524 del 21 de Agosto de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No..... de 2018, se emite criterio favorable.....

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No.SA-4452 del 26 de Octubre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Betania.

Que, mediante Informe No..... del ....., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Betania" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha ..... de 2018.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2018 expediente No. ..... emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 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 "LA BETANIA"

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las regulaciones aplicables para la habilitación del suelo y edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) La Betania, proyecto destinado al desarrollo de vivienda social, en las modalidades previstas en la normativa nacional vigente.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania se ubica en la Parroquia Alangasí, Administración Zonal Los Chillos, cuyas área y localización se identifican en el Plano 01 "Ubicación y Articulación", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Corresponde al predio No. 5782935, de propiedad de la Empresa Pública Casa para Todos, que comprende un área de 207.228,59 m2, (20,72 hectáreas), cuyas características principales se describen en el Cuadro No. 1 y Plano 02 "Topografía: Estado previo", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 1

PROPIEDADES ORIGEN

LOTE	Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE(m^2)
LOTE A	5782935	22515 02 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL CASA PARA TODOS	207.228,58
LINDEROS	NORTE	Urbanización Privada S/N y Estero Padrehuaycu		
	SUR	Avenida Betania		
	ESTE	Calle LB-8 y Urbanización Privada Altos de Betania (Etapa 1)		
	OESTE	Calle LB-1 y Barrio Chinchin Loma		

Artículo 3.- Objetivo General.- Establecer las regulaciones aplicables para la urbanización y construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "La Betania", con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda social en el Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto generará las condiciones urbanísticas y de gestión del suelo necesarias para este fin.

Artículo 4.- Objetivos Específicos.- El Proyecto "La Betania", se desarrollará bajo un planteamiento urbanístico guiado por los siguientes principios:

a) Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a vivienda de interés social, impulsando el concepto de "ciudad sostenible" como micro-centralidad articulada al territorio.
b) Promover el uso de las áreas verdes, equipamientos 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.
c) Mejorar la conectividad del sector e incentivar el desarrollo de modos de transportación no motorizada, en especial el peatonal y el ciclístico, mediante la conformación de zona 30, entre otros mecanismos.

Artículo 5.- Características generales del proyecto.- El proyecto "La Betania", comprende la implantación de conjuntos habitacionales en propiedad horizontal, en doce manzanas de uso residencial y comercial. De igual forma prevé dos áreas destinadas a equipamiento público: plaza cívica–cultural y equipamiento educativo; un equipamiento privado, así como tres predios destinados a edificios de estacionamiento.

Genera un área verde pública, parque en el que se ubicará un conjunto de equipamientos de servicio social, fomento productivo, salud, seguridad ciudadana y 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 Betania. Ver Plano 03 "Características Generales" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

Artículo 6.- Identificación de lotes y cesiones municipales.- Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania, se conforman manzanas (lotes edificables) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al Cuadro No. 2 y Plano 04 "Áreas y amanzanamiento", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 37,4% en relación con el área útil del terreno.

Cuadro No. 2: Superficies Actuales y Propuestas

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AREA BRUTA	207.228,58	100,00%	

AFECTACIÓNES

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AVENIDA BETANIA	4.304,90		
VÍA LB-1	1.475,67		
VÍA LB-2	1.331,31		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	9.053,44	4,37%	
ÁREA SIN AFECTACIONES	**198.175,14**	**95,63%**	**100,00%**

ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51	32,42%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.950,19	5,02%
VÍAS	32.781,47	16,54%
TOTAL	**106.980,18**	**53,98%**

ÁREA ÚTIL MANZANAS

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	
MANZANA 1	6.089,58	
MANZANA 2	6.505,71	
MANZANA 3	6.517,28	
MANZANA 4	6.517,84	
MANZANA 5	7.019,05	
MANZANA 6	7.177,21	
MANZANA 7	7.291,54	
MANZANA 8	6.451,48	
MANZANA 9	7.927,73	
MANZANA 10	6.701,65	
MANZANA 11	6.973,50	
MANZANA 12	7.294,07	
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	
EQ PRIVADO	2.376,43	
TOTAL	**91.195,03**	**46,02%**

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

a) El uso de suelo principal es Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderá a las categorías de vivienda social, de acuerdo a lo definido como tal por parte de los organismos estatales competentes.

b) El Proyecto deberá contemplar la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.

c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.

d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados en edificios.

e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos, con más de 90 cm de altura. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.

f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.

g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:

- Las áreas verdes comunales actuarán como "pulmones" de manzana, por su característica de suelo permeable, su destino al esparcimiento o a la reunión del vecindario y deberán concebirse con vegetación baja y media.

- Las áreas comunales abiertas: jardines, patios, áreas de juego, etc. de los conjuntos residenciales, se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento.

- Se prohíbe expresamente que el comercio vecinal y barrial se abra hacia el interior de las manzanas de vivienda.

- Queda prohibida toda construcción en las áreas comunales abiertas (zonas verdes) de planta baja.

Artículo 8.- Superficies y linderos de los Lotes. - Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el **cuadro No. 3:**

Cuadro No. 3

SUPERFICIES Y LINDEROS

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
			LB-C 147,29 EQ 3 67,02 LB-C 47,59 EQ 4 66,38 LB-C 66,80	LB-8 162,73 EQ 6 67,09	EQ PRIVADO 27,58
		ESTERO PADREHUAYCU 79,20	EQ 5 66,84	LB-8 38,92	LB-3 49,64
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51	URBANIZACIÓN PRIVADA S/N 217,06	LB-C 57,88	URBANIZACIÓN PRIVADA ALTOS DE BETANIA (ETAPA 1) 54,02	LB-B 200,13
EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL	5.367,90	LB-B 65,11	LB-C 73,16	LB-3 53,86	LB-2 109,45
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	LB-A 55,52	LB-B 94,61		LB-4 89,03
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,36	ÁREA VERDE 22,30	ÁREA VERDE 22,36
EQ 4 - SALUD	500,97	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,41	ÁREA VERDE 21,66	ÁREA VERDE 22,36
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	ÁREA VERDE 22,36	LB-C 22,37	ÁREA VERDE 22,12	ÁREA VERDE 22,36
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	ÁREA VERDE 22,37	ÁREA VERDE 22,36	LB-8 22,36	ÁREA VERDE 22,36

ÁREA ÚTIL MANZANAS

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
MANZANA 1	6.089,58	URB. PRIVADA 239,90	LB-A 246,38	EQ PRIVADO 25,96	LB-1 25,01
MANZANA 2	6.505,71	LB-A 75,23	LB-B 48,40	LB-2 108,01	PASAJE NORTE 117,38
MANZANA 3	6.517,28	LB-A 59,11	LB-B 61,06	LB-3 116,37	LB-2 109,16
MANZANA 4	6.517,84	LB-A 59,11	LB-B 59,68	LB-4 100,35	LB-3 117,14
MANZANA 5	7.019,05	LB-B 73,46	LB-C 70,01	LB-2 110,85	LB-1 95,68
MANZANA 6	7.177,21	LB-C 67,71	AVENIDA BETANIA 23,00	LB-2 126,63	LB-1 162,93
MANZANA 7	7.291,54	LB-C 65,84	AVENIDA BETANIA 58,58	LB-3 139,96	LB-2 122,86
MANZANA 8	6.451,48	LB-C 60,14	PASAJE OESTE 57,75	LB-4 114,56	LB-3 102,19
MANZANA 9	7.927,73	LB-C 58,99	AVENIDA BETANIA 58,58	LB-5 125,90	LB-4 147,57
MANZANA 10	6.701,65	LB-C 58,63	AVENIDA BETANIA 57,88	LB-6 113,94	LB-5 119,79
MANZANA 11	6.973,50	LB-C 60,02	AVENIDA BETANIA 57,88	LB-7 132,20	LB-6 114,38
MANZANA 12	7.294,07	LB-C 74,60	PASAJE SUR 57,76	LB-8 154,08	LB-7 104,77
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	LB-A 19,89	LB-B 19,57	PASAJE NORTE 118,98	LB-1 124,86
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	PASAJE OESTE 57,75	AVENIDA BETANIA 58,58	LB-4 29,98	LB-3 39,78
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	PASAJE SUR 57,77	AVENIDA BETANIA 57,57	LB-8 33,84	LB-7 30,00

EQUIPAMIENTO PRIVADO

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
EQ PRIVADO	2.376,43	URB. PRIVADA 103,16	LB-A 86,02	PARQUE 27,58	MANZANA 1 25,96

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, TRAMA VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 9.- Espacios Públicos y Trama Verde. Se habilitarán y construirán de conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, Plano 05 "Usos de suelo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

a) Parque Público o Áreas Verdes Públicas: Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento.
b) Faja de Seguridad de los Esteros: Se establece una faja de seguridad de 10 m a partir del borde superior de quebrada del estero Padrehuaycu, a lo largo de su recorrido por predio objeto del Plan Especial. También se constituye una faja de afectación igual a la anterior para el cabezal del estero sin nombre que se inicia en el ángulo norte del terreno. Ver Plano 02 "Topografía: Estado previo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.
c) Arborización:

- Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales, espacios verdes, pulmones de manzana y semejantes serán arborizados con especies nativas. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos.
- Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también endémica o autóctona.

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 paso de peatones 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 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20metros.
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.- Equipamiento.- La dotación de equipamientos corresponderá con lo establecido en el cuadro No. 4 y Plano 06 "Equipamiento" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y con lo previsto en el siguiente artículo.

Cuadro No. 4

EQUIPAMIENTO

Lote-manzana	Uso principal	Área m2	Propietario
EQ PRIVADO	Privado	2.376,43	EMPRESA PÚBLICA
EQ 1	Plaza Cívica Cultural	5.367,90	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 2	Educativo	2.580,88	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 3	Servicio Social	499,94	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 4	Salud	500,97	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 5	Productivo	500,59	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 6	Seguridad Ciudadana	499,91	MUNICIPIO DE QUITO
Ocupación de Suelo Publico con Equipamiento		**9.950,19**	

a) PLAZA CÍVICA CULTURAL.- La Plaza Cívica Cultural es un espacio en el que se prohíbe cualquier tipo de construcción permanente y que permite contener áreas de exposición al aire libre para promover actividades locales (culturales, productivas, turísticas, etc), que pongan en valor la dimensión cultural del nuevo barrio "La Betania" así como de la Parroquia de Alangasí.

b) EDUCATIVO.- El Equipamiento Educativo será gestionado por el órgano rector del sector educativo a nivel nacional, en función de la demanda de los circuitos y distritos de planificación establecidos.

c) SERVICIO SOCIAL.- Se acogerá a lo establecido en el cuadro No. 6 del PUOS Establecimientos y actividades de equipamientos de Servicios Sociales, clasificación Bienestar social, Nivel barrial EBB y será gestionado por el órgano rector del sector inclusión económica y social a nivel nacional.

d) PRODUCTIVO.- El equipamiento de fomento productivo será compatible con uso de suelo industrial de bajo impacto (II2) y podrá acoger iniciativas productivas diversas como un mercado o un centro artesanal.

e) SEGURIDAD.- El equipamiento de seguridad será destinado para una Unidad de Policía Comunitaria, cuya implementación y puesta en operación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de seguridad del Estado ecuatoriano.

f) SALUD.- El proyecto contempla un subcentro de salud, cuya implementación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de salud pública del Estado ecuatoriano.

g) Equipamiento privado.- Suelo reservado por la Empresa Pública Casa Para Todos y se gestionara de acuerdo al numeral 3 de las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 12.- Clasificación, Usos de suelo y compatibilidades.- La clasificación de suelo para el lote donde se desarrolla este proyecto es urbano, el uso principal del suelo en las manzanas es Residencial Urbano 2 (RU2) y los correspondientes usos compatibles previstos en la normativa general (PUOS).

El suelo residencial se complementará con actividades de comercios, servicios y actividades productivas de acuerdo a su implantación en Ejes Barriales, Vecinales o Av. Betania, según el Plano 05 "Usos de suelo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y lo descrito a continuación:

EJES VECINALES: En este espacio se permitirá actividades complementarias a la residencia tales como II1A, y CB1A. Además, se deberán construir las casas comunales por manzana, a razón de 1.00m2 por cada vivienda, permitiendo también las actividades del ECB.

EJES BARRIALES: Este espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada; en tal virtud, las actividades complementarias a la residencia serán: II1A, CB1A, CB1B y CB2.

EJE BETANIA: Los usos permitidos además de los correspondientes a los ejes barriales, serán CB3 y CB4 y Comercio Sectorial CS1A.

Los usos permitidos y las respectivas condiciones de implantación se sujetarán a lo establecido en el **cuadro No. 5.**

Cuadro No. 5: USOS PERMITIDOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

MANZANA	USO DEL SUELO	EJES BARRIALES, VECINALES y AV. BETANIA (VÍAS)	ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS
2-4	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	PASAJE E1/LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
3	RU2	LB-A: VECINAL	II1A, CB1A
	RU2	LB-B: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
5	RU2	LB-2: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2, ECB
	RU2	LB-1: VECINAL	II1A, CB1A
6-10	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB1/LB5: VECINAL	II1A, CB1A, ECB
8-12	RU2	LB-C: BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	LB-3/LB-7/PSJE E2/PSJE E3: VECINAL	II1A, CB1A, ECB,
7-9-11	RU2	LB-C BARRIAL	II1A, CB1A, CB1B, CB2
	RU2	AV. BETANIA	II1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A
	RU2	LB3/LB-5/LB-7 VECINAL	II1A, CB1A, ECB,

En el caso de las esquinas o intersecciones entre ejes, la implantación de las actividades y servicios corresponderá al eje vial de mayor jerarquía.

Estos usos combinados de comercio, servicios y equipamientos se implantarán exclusivamente en los zócalos y plantas bajas de los bloques de vivienda, potenciando los espacios públicos como lugares de encuentro.

Artículo 13.- Forma de Ocupación del Suelo.-

En el Plano 07 "Forma de ocupación" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación, debiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dichos lineamientos de implantación y ocupación. En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, el texto prevalecerá sobre los planos.

El resumen de las condiciones edificatorias consta en el cuadro No. 6 Cuadro General de Zonificación y Formas de Ocupación, Plano 07 "Forma de ocupación", Plano 08 "Alturas de la edificación" y Plano 09 "Propuesta vial" que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza, así como en las regulaciones contenidas en el presente artículo.

Cuadro No. 6

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y FORMAS DE OCUPACIÓN

MANZANA	LINDERO	RETIROS (M)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (PISOS)	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN
MZ 1	NORTE	10	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	SUR	0	4	Tres bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, que liberan las proyecciones de las calles LB-2, LB-3 y LB-4N
	ESTE	5	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar
	OESTE	0	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar
MZ 2 y 4	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 3	NORTE	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 5	NORTE/SUR/ OESTE	2	4	Bloques en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40.00 m de longitud
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar de frente total de la manzana
MZ 6 y 10	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *

	SUR MZ 6	6	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	SUR MZ 10	0	4	
	ESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 7, 9 y 11	NORTE/ESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	SUR	0	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
	OESTE	2	4	Bloque en ocupación continua de viviendas combinadas
MZ 8 y 12	NORTE/OESTE	2	4	Bloque aislado de vivienda multifamiliar *
	SUR	2	4	Bloque en ocupación continua de vivienda multifamiliar, hasta un máximo de 40 m de longitud
E1, E2 y E3	NORTE/SUR/ OESTE/ESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ PRIVADO	NORTE/ESTE	10	3	Sobre línea de fábrica
	OESTE	5		
	SUR	0		
EQ 2	NORTE/SUR/ OESTE	0	3	Sobre línea de fábrica
EQ 3, 4 y 5	SUR/OESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/ESTE	6.70		
EQ 6	SUR/ESTE	0	3	Bloque aislado
	NORTE/OESTE	6.70		

***Bloque Aislado Multifamiliar:** Como complemento a las edificaciones de bloques aislados multifamiliares se construirá un zócalo que ocupará la planta baja en forma continua, con una profundidad máxima hasta la mitad de dichos bloques y que acogerá los usos previstos en el cuadro No.5 de la presente ordenanza. El retiro de 2.00m tendrá que estar cubierto en su totalidad en forma de volado o marquesina y como mínimo en un 80% de la longitud del frente.

Separación entre bloques: El espacio de separación entre cualquiera de las edificaciones, cuando éstas no sean continuas, será de mínimo 6.00m. Sobre las vías LB-1, LB-2, LB-3, LB-4, LB-5, LB-6 y LB-7 el espacio entre los bloques aislados multifamiliares no será menor a 12.00m. Todos los retiros frontales de 2.00m desde la linera de fábrica hacia el interior de la manzana serán de acceso público y no tendrán ningún tipo de barrera arquitectónica.

Características de los edificios de estacionamiento.- Los edificios de estacionamientos se construirán sobre línea de fábrica ocupando la totalidad del lote. El cerramiento de las fachadas no podrá materializarse con muros ciegos y tendrán una permeabilidad visual mínima del 35% de su superficie.

Características de los edificios de equipamiento.-

- En manzanas: Sobre línea de fábrica.

- En el Parque Público: Bloques aislados con todos sus espacios exteriores de acceso público y sin ningún tipo de barreras arquitectónicas, la visual hacia el interior del parque público o áreas verdes deberá ser permeable.

Características del bloque de viviendas combinadas, en ocupación continua.- No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

Características del bloque multifamiliar en ocupación continua.- Deberán tener portal de un piso de altura y dos metros de profundidad, cuando el uso asignado es comercial en planta baja. Dicho portal no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el tratamiento de espacio público.

Artículo 14.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto Betania se regulará según los datos constantes en el **cuadro No. 7** en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construidas.

Cuadro No. 7 – EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD

LOTE	ÁREA TERRENO	COS PB		COS TOTAL	
		%	m^2	%	m^2
MANZANA 1	6.089,58	40%	2.435,83	160%	9.743,33
MANZANA 2	6.505,71	40%	2.602,28	130%	8.457,42
MANZANA 3	6.517,28	40%	2.606,91	130%	8.472,47
MANZANA 4	6.517,84	40%	2.607,14	130%	8.473,19
MANZANA 5	7.019,05	40%	2.807,62	170%	11.932,39
MANZANA 6	7.177,21	40%	2.870,88	120%	8.612,65
MANZANA 7	7.291,54	40%	2.916,62	120%	8.749,85
MANZANA 8	6.451,48	40%	2.580,59	120%	7.741,77
MANZANA 9	7.927,73	40%	3.171,09	120%	9.513,28
MANZANA 10	6.701,65	40%	2.680,66	120%	8.041,98
MANZANA 11	6.973,50	40%	2.789,40	120%	8.368,20
MANZANA 12	7.294,07	40%	2.917,63	120%	8.752,89
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	100%	2.498,48	300%	7.495,43
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	100%	2.014,36	300%	6.043,08
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	100%	1.839,12	300%	5.517,36
EQ PRIVADO	2.376,43	50%	1.188,21	150%	3.564,64
EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL	5.367,90	0%	0,00	0%	0,00
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	50%	1.290,44	150%	3.871,32
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	50%	250,00	150%	750,00
EQ 4 - SALUD	500,97	50%	250,00	150%	750,00
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	50%	250,00	150%	750,00
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	50%	250,00	150%	750,00

Artículo 15.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto La Betania observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Capítulo V
DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 16.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se regirá a las especificaciones que se indican en el Plano 09 "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y que se detallan a continuación:

Colectora Secundaria (Av. Betania): Este eje vial permitirá conectar el PUAE Betania con la carretera E35 hacia el este y con la calle río Zamora hacia el oeste. Permitirá el estacionamiento lateral de vehículos automotores y similares en ángulo de cuarenta y cinco grados (45°), sobre la mano derecha y en reversa; lo que facilitará el acceso a los diferentes comercios planteados en esa zona.

Corresponde a una vía de 22 metros de ancho, con una sección de cuatro carriles, dos correspondientes a carriles de servicio y los dos restantes centrales a carriles de paso, dos parterres laterales de 1m cada uno, estacionamiento lateral del lado del proyecto La Betania de 3.70 m y veredas de 4.00 m, como se muestra en el Plano 09-A "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Vías Locales: Permitirán el acceso a los predios frentistas y el estacionamiento lateral alternado Admitirá intersecciones a nivel con dispositivos de control. Corresponde a las calles que componen y articulan toda la trama urbana interna del proyecto; son vías de 13.60, 13.00, 16.00, 13.25 y 11.25 metros de ancho respectivamente, de las cuales las tres primeras son bidireccionales de un carril por sentido, las demás son unidireccionales de un solo carril.

- **LB-1. -** El ancho de vía es de 13.60 m. compuesto por dos carriles de 3.30 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia el este y un ancho de 2.00 m. hacia el oeste, cómo se presenta en el Plano 09A "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-8. -** El ancho de vía es de 13.00 m. compuesto por una vía existente s/n de 10.00 m. y las nuevas veredas que tendrán un ancho de 3.00 m. hacia el oeste, cómo se presenta en el Plano 09-D "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-C. -** El ancho de vía es de 16.00 m. compuesta por dos carriles de tres metros cada uno y estacionamiento lateral de 2.00 m. hacia el sur; las veredas tendrán un ancho de 5.00 m. hacia el norte y un ancho de 3.00 m. hacia el sur, cómo se presenta en el Plano 09-E "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-3, LB-5, LB-7. -** El ancho de vía será de 13.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 5.00 m. y 3.00 m., como se presenta en el Plano 09-F "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-A, LB-B, LB-2, LB-4S, LB-4N, LB-6. -** El ancho de vía es de 11.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m., como se presenta en el Plano 09-G "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.

Cuadro No. 9 Parámetros de diseño del sistema vial

Nombre Genérico	Nombre	Ancho (m)	Longitud (m)	Ancho Parterre (m)	Ancho Acera (m)	Numero de Carriles	Ancho Carril (m)	Estacionamiento (m)	Jerarquía	Area (m2)
LB-1	Calle Acacia	13,60	470,00	-	3,00 - 2,00	2	3,30	2,00	Local	6.392,00
LB-2	Calle Chirimoya	11,25	425,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.781,25
LB-3	Calle Guabo	13,25	396,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	5.247,00
LB-4S	Calle Chamburo S	11,25	173,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.946,25
LB-4N	Calle Chamburo N	11,25	138,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.552,50
LB-5	Calle Capulí	13,25	145,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	1.921,25
LB-6	Calle Mora	11,25	135,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.518,75
LB-7	Calle Tocte	13,25	160,00	-	5,00 - 3,00	1	3,25	2,00	Local	2.120,00
LB-8	Calle Arrayan	13,00	505,00	-	3,00	2	3,00	2,00	Local	6.565,00
LB-A	Calle Cholan	11,25	330,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	3.712,50
LB-B	Calle Mimosa	11,25	388,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.365,00
LB-C	Calle Algarrobo	16,00	626,00	-	5,00 - 3,00	2	3,00	2,00	Local	10.016,00
	Avenida Betania	22,00	506,00	1,00 - 1,00	4,00 - 3,70	4	3.00 - 3.30	3.7 (45° bateria)	Colec. Secundaria	11.132,00

Artículo 17.- Estacionamientos.- A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice áreas verdes permeables de uso comunitario, no se generará estacionamientos al interior de las manzanas de vivienda. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles y bloques de estacionamientos para uso de los residentes.

Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda. Los estacionamientos públicos serán en la vía con una capacidad máxima de 480 unidades, los cuales se desarrollarán en dos etapas: la primera contará con 240 estacionamientos cuya ejecución estará a cargo del promotor del proyecto y la segunda etapa se podrán desarrollar en función de la demanda generada, por un número de hasta 240 estacionamientos, cuya ejecución estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la empresa pública metropolitana competente. Para la utilización de los estacionamientos en vía pública, el municipio, a través de la empresa pública metropolitana competente, podrá aplicar la tarifa correspondiente, según la normativa prevista para tal efecto.

Los edificios de estacionamientos se construirán en forma progresiva de acuerdo con el incremento de la demanda generada en el proyecto urbano. Esto quiere decir, que a medida que se genere la demanda de estacionamientos, debido al interés que exista para la adquisición de plazas de estacionamiento privado. Se deberá satisfacer dicha demanda con la construcción en etapas de nuevas plazas de estacionamientos, lo cual será factible por su concepción y diseño estructural. Estos edificios atenderán a los pobladores según el siguiente detalle:

- MZ ESTACIONAMIENTO 1:
  Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 1, 2, 3 y 4.

- MZ ESTACIONAMIENTO 2:
  Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 5, 6, 7, 8 y 9.

- MZ ESTACIONAMIENTO 3:
  Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 10, 11 y 12.

La Empresa Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, será la responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión, lo cual podrá hacerse por gestión propia o a cargo de promotores públicos o privados, incluyendo aquellos que desarrollen los conjuntos residenciales. Los estacionamientos previstos en edificios podrán ofertarse en arrendamiento, compra u otra figura prevista en el ordenamiento jurídico nacional, según el modelo de gestión previsto para tal efecto.

Artículo 18.- Zonas 30.- El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el Plano 09 "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1.

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 19.- Edificaciones. - Las edificaciones del proyecto La Betania se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de las manzanas
b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada manzana
c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento.
d) En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores de la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 5 metros medidos a partir del perímetro de la edificación. Si se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.
e) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).

Artículo 20.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

a) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m.
b) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,60m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

Artículo 20.- Áreas Verdes Comunales.- En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 m^2 por cada unidad habitacional y 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.

Capítulo VII

COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 22.- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP.- La Empresa Casa para Todos EP o quien promoviera el proyecto desde el sector público o privado, asumirá los siguientes compromisos:

a) Parque Público.- Gestionará la consecución de los árboles nativos y ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público, colindante con la vía LB–C y LB-8 y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitaciones y procurando la participación ciudadana.

b) Plaza Cívica- Implementará la adecuación de la Plaza Cívica con mobiliario urbano: luminarias, bancas y basureros; con áreas verdes y piso duro acorde al proyecto desarrollado por dicha empresa.

c) Paradas de buses: Construirá tres paradas de buses, pertenecientes a la nueva ruta de transporte público que se implementará con el presente PUAE. Las directrices para el diseño y ejecución de este mobiliario serán dadas por las entidades municipales competentes.

d) La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, semaforización (de requerirse), entre otras previstas en el proyecto. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por la Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.

e) Al cumplimiento de los compromisos y medidas de mitigación expuestos en el informe No.SA-4452 del 26 de octubre de 2017 de la Secretaria de Ambiente Anexo No. 3 de la presente ordenanza y al informe No. ..... la Secretaría de Movilidad Anexo No. 4 de la presente ordenanza.

Artículo 23.- Compromisos de los Promotores.- Los promotores privados o públicos que desarrollen las manzanas con fines de construcción, asumirán:

a) La implementación de mobiliario básico (luminarias, bancas y basureros), señalética y arborización de las aceras perimetrales o que colinden con las manzanas de vivienda que desarrollen.

Capítulo VIII

GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Artículo 24.- Gestión participativa.- Este proyecto propiciará los procesos que promuevan el fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen hábitat.

Las áreas verdes recreativas, culturales, deportivas y productivas de acceso público y los equipamientos públicos garantizarán la dotación de condiciones físicas para prácticas que coadyuven al fortalecimiento de estos objetivos de desarrollo integral.

La Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones y el Promotor de los distintos conjuntos habitacionales, definirán procesos durante el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio, para garantizar el desarrollo del proyecto.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, que será gestionado por la Empresa Pública Casa para Todos, a través de las instancias pertinentes de la Junta Parroquial Alangasí y la Administración Zonal Valle de Los Chillos presentes en el territorio y elaborado por el promotor con al menos el 50% de la población residente del proyecto, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno y fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades. (Ver Anexo 2)

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Licenciamiento de Proyectos: Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor se sujetará a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

Segunda.- 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 menores, que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

Tercera.- Del equipamiento privado.- La Secretaria de Hábitat, Territorio y Vivienda, asignará los datos de zonificación al predio que se reserva la Empresa Pública, en base al proyecto arquitectónico presentado para el efecto.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Primera.- Modifíquese e intégrese en el Mapa PUOS V2, las siguientes secciones víales:

1. Vía Betania:

   a) Tramo comprendido entre la Vía E35 hasta la calle Arrayán en una sección de 22m.
   b) Tramo comprendido entre la calle Arrayan hasta la calle Río Zamora en una sección de 20 metros.

2. Calle Algarrobo: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Arrayán en una sección de 16 m.

3. Calle Cholan: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Mimosa en una sección de 11, 25 m.

4. Calle Acacia: Tramo comprendido entre la calle Cholan hasta la Vía Betania en una sección de 18 m.

5. Calle Arrayán: Tramo comprendido entre la calle Algarrobo hasta la Vía Betania en una sección de 18 m.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Estacionamientos Públicos. 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.

Segunda.- Transporte Público. El recorrido propuesto para la ruta de transporte público se realizará desde la intersección de la calle Río Zamora y Río Amazonas, actual sitio más próximo del recorrido de transporte público. En la calle LB – 8 de la Betania se ubicará la parada de inicio/fin del recorrido y se instalará dos paradas sobre la Av. Betania.

DISPOSICIÓN FINAL

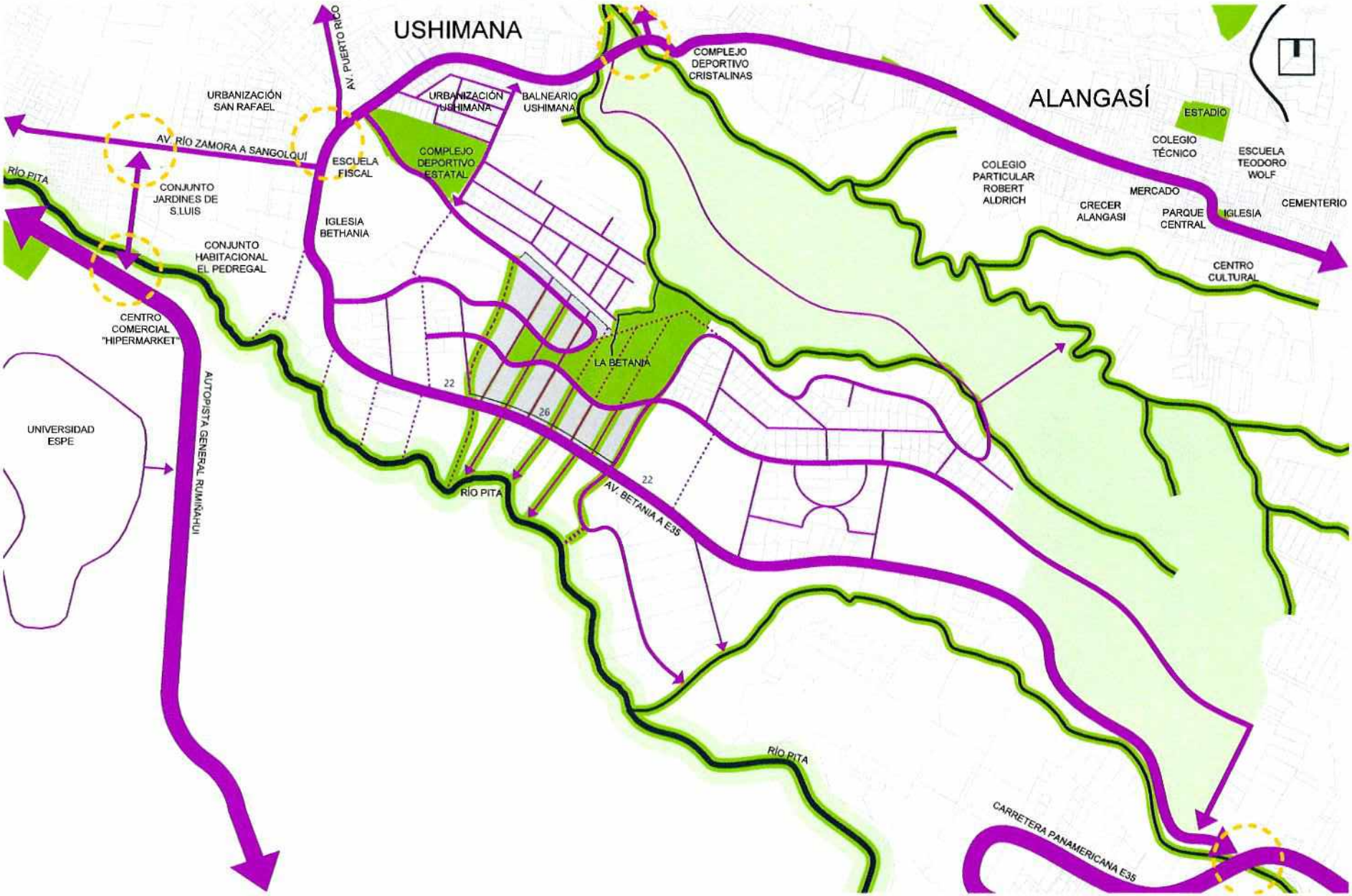
Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el.....de.....de 2018

ANEXO 1.

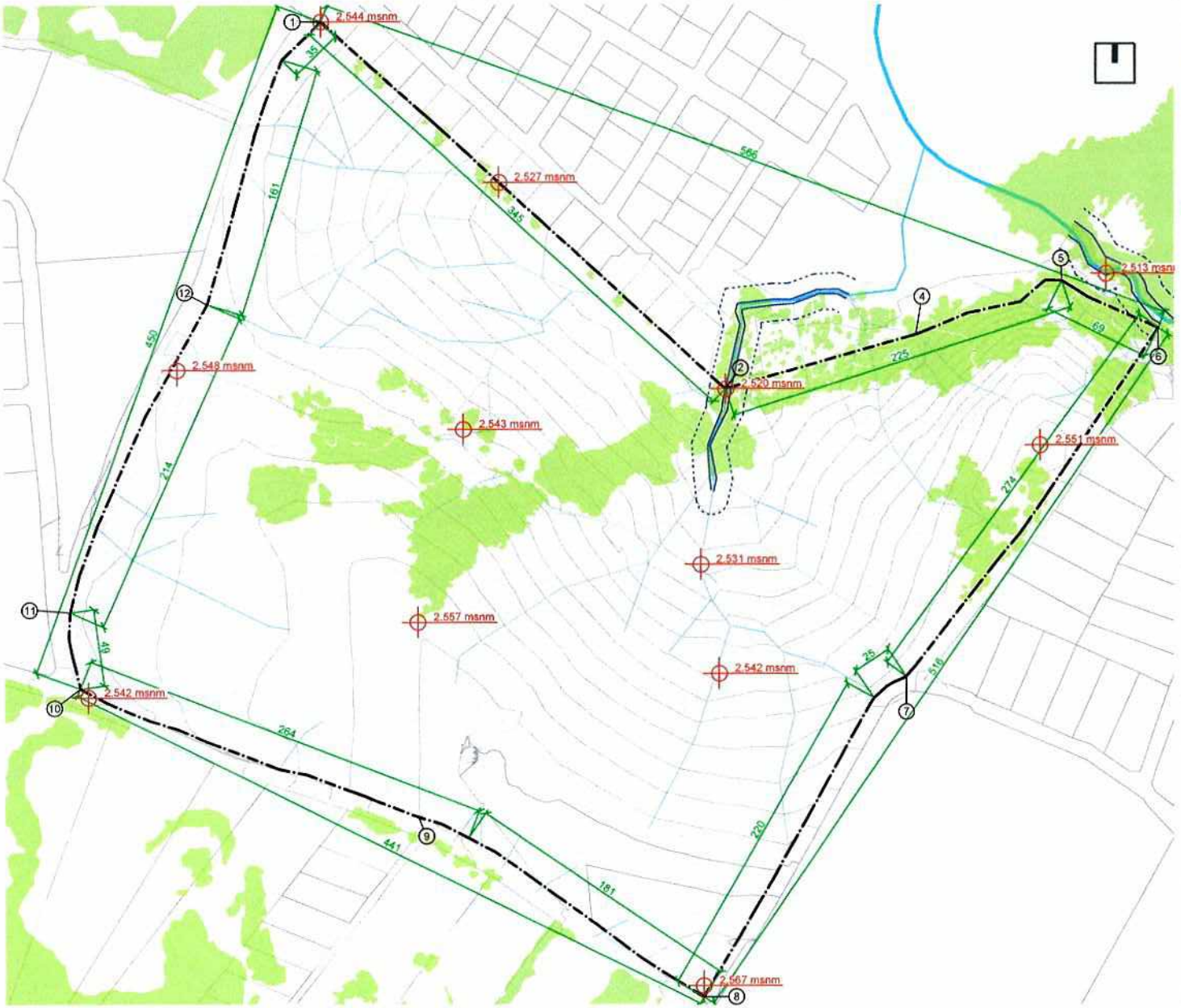
PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL

01. UBICACIÓN Y ARTICULACIÓN
02. TOPOGRAFÍA: ESTADO PREVIO
03. CARACTERÍSTICAS GENERALES
04. ÁREAS Y AMANZANAMIENTO
05. USOS DE SUELO
06. EQUIPAMIENTO
07. FORMA DE OCUPACIÓN
08. ALTURAS DE LA EDIFICACION
09. PROPUESTA VIAL (incluye adjunto de secciones de vías)



Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	UBICACIÓN Y ARTICULACIÓN	A1: 1:5.000 A3:1:10.000	N°: 01 NOVIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PRO[redacted] URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA



LEYENDA

- VEGETACIÓN ALTA
- VEGETACIÓN MEDIA
- (12) PUNTOS DE COORDENADAS
- COTAS DE NIVEL
- HIDROGRAFÍA
- BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA
- ÁREA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (10m)
- LÍMITE TERRENO LA BETANIA

CUADRO DE COORDENADAS

Nº	NORTE	ESTE
1	9'965792.35	507441.67
2	9'965549.22	507706.82
3	9'965577.11	507831.44
4	9'965594.77	507826.35
5	9'965629.17	507908.54
6	9'965598.68	507980.64
7	9'965377.00	507794.87
8	9'965171.91	507690.83
9	9'965287.05	507509.97
10	9'965644.20	501871.12
11	9'965418.22	507289.78
12	9'965613.86	507376.59

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA — GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS — CARGO CONSULTOR

ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA" — PR[redacted] URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
TOPOGRAFÍA: ESTADO PREVIO	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 02 NOVIEMBRE 2017

UBICACIÓN

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	CARACTERÍSTICAS GENERALES	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 03 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PRO[redacted]URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

LEYENDA

- ÁREA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- ÁREA DE PARQUE PÚBLICO
- ÁREA DE LOTES DE MANZANAS
- ÁREA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
- ÁREA PEATONAL PÚBLICA
- ÁREA DE COEXISTENCIA DE TRÁFICO
- ÁREA DE EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AREA BRUTA	207.228,58	100%	

AFECTACIÓNES

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)		
AVENIDA BETANIA	4.304,90		
VÍA LB-1	1.475,67		
VÍA LB-2	1.331,31		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	9.053,44	4%	
ÁREA SIN AFECTACIONES	**198.175,14**	**96%**	**100%**

ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51	32,42%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.450,29	4,77%
VÍAS	32.781,47	16,54%
TOTAL	**106.480,28**	**54%**

ÁREA ÚTIL MANZANAS

ESPACIO	SUPERFICIE (m^2)	
MANZANA 1	6.089,58	
MANZANA 2	6.505,71	
MANZANA 3	6.517,28	
MANZANA 4	6.517,84	
MANZANA 5	7.019,05	
MANZANA 6	7.177,21	
MANZANA 7	7.291,54	
MANZANA 8	6.451,48	
MANZANA 9	7.927,73	
MANZANA 10	6.701,65	
MANZANA 11	6.973,50	
MANZANA 12	7.294,07	
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	
ESTACIONAMIENTO 2	2.014,36	
ESTACIONAMIENTO 3	1.839,12	
EQ PRIVADO	2.376,43	
TOTAL	**91.195,03**	**46%**

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	AREAS Y AMANZANAMIENTO	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 04 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PRO[redacted] URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

LEYENDA

- USOS MIXTOS EJE BETANIA
- USOS MIXTOS EJES BARRIAL
- USOS MIXTOS EJES VECINALES
- RESIDENCIAL
- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS
- ESPACIO PÚBLICO DE COEXISTENCIA
- ESPACIO PÚBLICO PEATONAL
- MIMOSA QUITENSIS
- VEGETACIÓN ALTA

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	USOS DE SUELO	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 05 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PRO[redacted]URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

LEYENDA

- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  - EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL
  - EQ 2 - EDUCATIVO
  - EQ 3 - SEVICIO SOCIAL
  - EQ 4 - SALUD
  - EQ 5 - PRODUCTIVO
  - EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	EQUIPAMIENTO	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 06 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PRO[redacted]URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

LEYENDA

- BLOQUE AISLADO MULTIFAMILIAR CON RETIRO DE 2.00M
- BLOQUE EN OCUPACIÓN CONTINUA CON RETIRO DE 2.00M EN LA PLANTA BAJA CON FRENTE COMERCIAL
- EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA
- BLOQUE EN OCUPACIÓN CONTINUA DE VIVIENDAS CON RETIRO DE 2.00M
- EQUIPAMIENTOS SOBRE LINEA DE FÁBRICA
- ZÓCALO COMERCIAL CONTINUO EN PLANTA BAJA CON RETIRO DE 2.00M CUBIERTO

NOMBRES DE VÍAS

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	FORMA DE OCUPACIÓN	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 07 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PR[redacted] URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

LEYENDA

- HASTA 4 PISOS
- HASTA 40% 4 PISOS Y 60% 3 PISOS
- HASTA 3 PISOS
- HASTA 60% 3 PISOS Y 40% 2 PISOS
- HASTA 1 PISO

Empresa Pública Casa para Todos

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: 08 DICIEMBRE 2017
GERENTE E. P. CASA [redacted] TODOS	CARGO CONSULTOR	PR[redacted] URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

ANEXO 2.

LINEAMIENTOS DEL PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (PAS) LA BETANIA.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico-social, se implementará una vez que se cuente con al menos el 50% de la población residente del Plan Urbano Especial La Betania.

CONFORMACION DE COMISIONES

Se conformará con los representantes de las 12 manzanas del presente PUAE, una o varias comisiones comunitarias que se integren a la dinámica política, social y cultural del sector. Las Comisiones se deberán relacionar activamente con la Administración Zonal Valle de los Chillos y a la Parroquia de Alangasí, para lograr la concretización de sus objetivos.

La gestión del Plan de Acompañamiento Social viabilizará la consecución de los objetivos del proyecto y el cumplimiento de sus condiciones urbanísticas, promoviendo el enfoque participativo y fomentando la realización del ejercicio ciudadano como una estrategia que solvente su sostenibilidad y favorezca el desarrollo comunitario.

Los sistemas de gestión participativa promoverán la implementación de los siguientes programas y proyectos orientados al desarrollo:

PROGRAMAS Y LINEAMIENTOS DE POSIBLES PROYECTOS PARTICIPATIVOS

- **Auto regulación y control del hábitat**.- Se gestionará con las unidades respectivas de la Administración Zonal Valle de los Chillos, la capacitación en el manejo de la normativa urbana vigente referida al control de las edificaciones de La Betania y establecerá de manera participativa la aplicación del Manual de autorregulación y alerta temprana. Este es concebido como un instrumento flexible que desactiva las prácticas que pretenden el incumplimiento de la Normativa Urbana vigente, así como de la Ordenanza Especial PUAES La Betania.

- **Emprendimientos.-** La Comisión respectiva, gestionará con la Administración Zonal Valle de los Chillos, ConQuito y otras instituciones los talleres de capacitación necesarios para la correcta implementación de las alternativas productivas de mayor posibilidad de desarrollo a partir de los aspectos más relevantes y significativos de la Parroquia de Alangasí y del PUAE La Betania. En el Parque público, se podrá implementar actividades relacionadas con la Agricultura urbana participativa AUP, como una iniciativa que permita obtener beneficios sociales, económicos y ecológicos.

- **Colegio.-** El órgano rector del Estado del sector educativo, implementará el equipamiento educativo (Escuela Técnica, Centros de Capacitación Laboral, Centros Artesanales o Escuela Taller) en acuerdo con la comunidad del sector, de manera preferente para el desarrollo local, como por ejemplo en el proceso de alimentos (mermeladas, etc.) o en la formación de oficios relacionados con la Construcción.

- **Casas comunales.-** Al interior de las manzanas se implementarán casas comunales que acogerán, además de las actividades socio – organizativas propias de su naturaleza, otras vinculadas a la educación no formal y ocupación del tiempo libre. Las funciones que pueden abarcar van desde la alfabetización de adultos a programas de expansión cultural para jóvenes, talleres de formación de líderes, tareas de complementación de la escuela y actividades dirigidas para niños y niñas, entre otros.

- **Parque público.-** El Proyecto prevé la implementación de un parque público dónde se ubicarán los Equipamientos barriales. Por su extensión se deberán implementar modelos de gestión participativa, que incorporen a la comunidad y a otros actores públicos y privados. La arborización del parque público se podrá ejecutar, por ejemplo,

mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas o similares.

- **Convivencia ciudadana y seguridad.-** Se gestionará con las autoridades de la Administración Zonal Valle de los Chillos, el acceso a la información que contiene los datos estadísticos y georreferenciados de los delitos más recurrentes y de los delitos de violencia basada en género, así como de los perfiles de las víctimas y de los días y horas de mayor ocurrencia de dichos delitos y a partir de esa información, diseñará y ejecutará acciones comunitarias encaminadas a su prevención.

ANEXO 3.

INFORME NO.SA-4452 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2017 DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE

SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Oficio Nro.SA-4452
DMQ, 26 de octubre 2017
Ref.: Oficio
GDOC: 2017-159131

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE LA BETANIA

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolita de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE LA BETANIA y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", envío el informe de viabilidad ambiental del Proyecto LA BETANIA.

Particular que informo para los fines pertinentes,

DESPACHO
SECRETARIA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Atentamente,

Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

Adjunto:
. Informe del Promotor del PUAE LA BETANIA

. Informe Técnico elaborado por la Mesa Interna de Revisión de Proyectos Urbanísticos Especiales Secretaría de Ambiente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	N. Narváez	SA- POL	2017-10-26	
Revisión:	R. Ruiz D. Hernández E. Vivanco	SA – PN SA- POL SA- GCA	2017-10-26	
Aprobación:	J. Sempertegui	SA	2017-10-26	

124

Río Coca E6-85 e Isla Genovesa | 2430588 - 2430572 | www.quito.gob.ec

Informe Técnico
Viabilidad Ambiental
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL LA BETANIA

1. ANTECEDENTES

Mediante oficio No. EPCPT-EPV-2017-0320-O la EmpresaPública Casa para Todos, realiza el ingreso del Proyecto "La Betania".

Con fecha 12 de Julio de 2017, se realiza la exposición del proyecto La Betania ante la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.

Con fechas 26 de julio y 10 de agosto de 2017, la Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales realiza deliberaciones resolver la viabilidad como del proyecto PUAE La Betania.

Con fecha 21 de agosto de 2017, mediante oficio STHV-DMPPS 4524, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda comunica al Arquitecto Octavio Enrique Villacreses el Informe de viabilidad del proyecto con observaciones.

Con fecha 30 de agosto 2017, el Promotor se reúne con los funcionarios de la Mesa Interna de Revisión PUAE "MIRPUAE" de la Secretaría de Ambiente para dar a conocer el procedimiento y levantamiento de observaciones conforme los Criterios Ambientales para Evaluación de PUAE.

Con fecha 22 de septiembre 2017, el promotor presenta Informe en base a los criterios ambientales para evaluación de PUAE.

2. CRITERIOS AMBIENTALES PARA EVALUACIÓN DE IMPLANTACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

Los criterios ambientales de evaluación para Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, se establecen en un contexto de planificación estratégica de sostenibilidad para reducir, conservar y mantener en forma integral los procesos de construcción y operación de edificaciones, aplicando estándares nacionales e internacionales en el diseño urbanístico, de tal manera que sea rentable para el promotor y saludable para sus residentes y entorno natural de la ciudad.

Los criterios de evaluación ambiental PUAES, se enfocan en:

- Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- Provisión y disposición de materiales y residuos de construcción.
- Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.

123

28

3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor PROYECTO LA BETANIA, se compromete a lo siguiente:

- Conservación y restauración del entorno de paisaje.
  El proyecto propone mantener suelo permeable o filtrante en una superficie de 90.000 m^2. de los 207.000 m^2. equivalente al 43%; las áreas verdes y de espacio público comprenden:

  1. Conservación de remanente de "mimosa" en 21,585 m^2
  2. Franja de 10 m de protección con especies nativas, equivalente a una superficie de 6.000 m^2, contiguas al Parque.
  3. Parque recreacional pasivo de 40.730 m^2
  4. Plaza debidamente equipada de 5.253 m^2
  5. Red verde con 700 m de recorrido de calles "eco-corredores" y 800 m de calles de "coexistencia".
  6. Área verde comunal de 12 m^2 por vivienda.

- Uso y eficiencia de consumo de agua

  1. Planta de Tratamiento de aguas residuales domiciliares que cumpla la normativa vigente de calidad de agua y se vierta a la quebrada del sector.
  2. Almacenamiento de agua lluvia para su reutilización en riego de áreas verdes del parque y huerto.
  3. 1,5 km de Red de agua lluvia en "calles corredor y calles de coexistencia", que alivia la carga de la red de saneamiento.

- Uso y eficiencia energía

  Utilización de dispositivos de control de iluminación en la Plaza que incorpora iluminación led y sensores de activación.

- Manejo de residuos sólidos.

1. Cinco sitios de acopio para la recolección de residuos inorgánicos, los cuales contendrán al menos tachos para residuos reciclables y no reciclables, todas estas instalaciones debidamente equipadas y señalizadas conforme lo establece la normativa vigente.
   2. Un sitio de tratamiento y aprovechamiento de residuos orgánicos producto de podas en áreas verdes y vivero.

- Movilidad

  1. Tres paradas de bus debidamente equipadas.

  2. Cinco estacionamientos para el parqueo de bicicletas localizadas en la Plaza y en el Parque.

La Secretaría de Ambiente considera necesario incluir en el articulado de la Ordenanza Metropolitana de PUAE, disposición en la cual se obligue al promotor y a los futuros compradores de los lotes a cumplir con los lineamientos ambientales determinados en el presente informe.

5. Conclusiones

El Promotor del Proyecto "LA BETANIA", cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente, además se compromete a adoptar en su desarrollo urbanístico, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y acorde al Informe del Proyecto de Ordenamiento Urbano La Betania que consta en el oficio BTN-011-2017 del 22 de Septiembre 2017, dirigido a la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente del DMQ.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.

Ruth Elena Ruiz

Diana Hernández

Elena Vivanco

Jorge Sempértegui

Nixon Narváez

122

27

4. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO LA BETANIA

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMQ

PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial LA BETANIA

CRITERIOS AMBIENTALES					PROYECTO LA BETANIA	PUNTAJE
CAPITULO		CRITERIO	CODIGO	REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPUESTA	Puntos
1	Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistemica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	Identifica un remanente de vegetación nativa emblemática de Quito	1
			1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecologicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna).	Identifica un corredor de natural para avifauna y fauna menor integrada con la quebrada Padrehuayco	1
			1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas del nido, por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidas por el Municipio de Quito.	Certificado del Ministerio de Ambiente de intersección	1
		1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservacion de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	El proyecto se encuentra en la zona de transicion entre urbano y rural. Se propone desarrollar una continuidad de vegetación entre el remanente de "mimosa" (21,585 m²)con un nuevo tejido verde en calles y espacio público en Parque (40.730 m²) y Plaza(5.253 m²). El remanente de "mimosa"tiene una afectacion por parte del Proyecto en 15% equivalente a 3,237 m² por concepto de derecho de vía y construcción de vivienda.	1
			1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y o derrumbes incendios forestales e inundación.	El proyecto se implanta en un lugar con bajo riesgos en deslizamiento y/o derrumbes, menor peligro en flujos de lodo por actividad volcanica, incendios forestales por la presencia de pastos, no describe amenaza por inundaciones, informe de Riesgos solicitado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.	1
			1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño.	No aplica	⊙
		1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimice impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	El proyecto propone una área de amortiguamiento que incorpora acciones de rehabilitación de áreas naturales, creación de áreas verdes vinculado al entorno paisajístico potenciando la conectividad con la quebrada Padrehuayco, así como su uso de espacio público recreativo. El proyecto propone mantener suelo	2
			1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperacion de cobertura vegetal nativa y / o exotica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios aledaños de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	Se propone una franja de protección a la "mimosa quitensis" de 10 m. con especies nativas de 6,000m² desarrollada en el parque publico de 40.730m², además se incorpora 20 m² de área verde comunal por vivienda.	2
			1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	El proyecto propone el desarrollo de red verde con 700 m de recorrido de calles "eco-corredores" y 800 m de calles de [illegible]	2
2	Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Restitución de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y o reservorios que contribuyan a la conexion a quebradas o rios.	Se propone diseños para conducción de agua lluvia entre la vivienda al suelo filtrante en área verdes comunales.	2
			2.1.2	Combinación de diseños para aceras, parterres, calzada, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo.	Incluye diseños de suelo filtrante en "calles corredor y calles de coexistencia", que alivia la carga de la red de saneamiento.	2
		2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores.	Plantea el tratamiento del 100% de aguas residuales domiciliares que cumpla la normativa vigente de calidad de agua y se vierta a la quebrada del sector.	2
			2.2.2	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra	Plantea el almacenamiento de agua lluvia para su reutilización en riego de áreas verdes del Parque y huerto.	2
			2.2.3	Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	El proyecto propicia la utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.	3
			2.2.4	Tratamiento de lodos residuales industriales	No aplica	⊙
3	Confort & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra.	La orientación de las edificaciones favorece las relaciones visuales con el entorno. La separación entre bloques sera de 12 m que favorece la iluminación natural y el confor térmico.	2
		3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroelectrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones.	No especifica	0
			3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores.	Utilización de dispositivos de control de iluminación en plaza, incluye luminaria leed y sensores de movimiento.	2
			3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico.	No aplica	⊙
			3.2.4	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético.	No aplica	⊙
4	Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separacion, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros).	El proyecto conforme a la Ordenanza 332, propone incorporar el manejo de residuos relacionados al acopio, separación y transporte durante la construcción, en coordinación con EMGIRS. El promotor prevé el reuso de escombros para caminería en Parque. No se prevé el traslado de tierra a escombreras.	3
			4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliares inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas ...)	El proyecto cumplirá la normativa de Gestión de residuos Domésticos conforme la Ord. 332. para lo cual propone establecer cinco sitios especificos para la recolección de residuos inorgánicos, los cuales contendrán al menos residuos reciclables y no reciclables promoviendo el desarrollo de Escuelas Taller; se coordinará la ampliación de la ruta de recolección una vez aprobada la Ordenanza.	3
			4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliares orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos.	El proyecto cumplirá con la normativa de Gestión de residuos Domésticos conforme la Ord. 332, para lo cual establece un sito especifico para compostaje de residuos de áreas verdes y vivero.	3
		4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	Se realizarán programas Escuela Taller para la concienciación comunitaria para el correcto reciclaje de todos los residuos.	2
5	Materiales y Recursos	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios.	No especifica	0
			5.1.2	Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno.	No aplica	
		5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos	El proyecto plantea la utilización de materiales locales en un rango de 20 km.	3
			5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGIRS.	El proyecto plantea la redistribución de suelo en áreas verdes.	0
6	Movilidad	6.1 Componente de Diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados.	Incorpora dos sitios para el parqueo de bicicletas, conforme la normativa vigente de movilidad	2
			6.1.2	Implementación de paradas que incorporen: cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos.	Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad.	2
		6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y o colectivo.	Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad.	2
			6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	Se definene tres sitios como edificios destinados para estacionamiento de vehículos con una capacidad total de 750 plazas.	3
7	Proyección de Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Calculo proyectada de Huella de Carbono	No aplica	⊙
TOTAL PUNTAJE						49
						49/57
						85,96491228

ANEXO 4.

INFORME NO..... DEL ..... DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD

Expediente

Consultoría Estudios para elaborar la Ordenanza de Urbanización y los Diseños de Redes de Urbanización del Predio La Betania

MEMORIA AMBIETAL

Empresa Pública
Casa para Todos

QUITO, SEPTIEMBRE DE 2017

INDICE GENERAL

115

PRESENTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

1.- PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR, GESTOR O PROPIETARIO DEL PROYECTO

2.- TIPO Y OBJETIVOS DEL PROYECTO

3.- LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO

4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES

1.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ENTORNO (CRE)

2.- USO Y EFICIENCIA DEL AGUA (UA)

3.- MOVILIDAD (MOV)

4.- CONFORT Y EFICIENCIA ENERGÉTICA (CE)

5.- MATERIALES Y MANEJO DE RESIDUOS (MRS)

1.- PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR, GESTOR O PROPIETARIO DEL PROYECTO

Promotor - Empresa Pública Casa para Todos - *Objetivo General*

Aportar a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda a través de la gestión de proyectos de vivienda social y prioritaria en inmuebles del Estado. Para esto, la Empresa Pública Casa para Todos, requiere contar con una ordenanza de Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" que permita la urbanización del suelo público para desarrollar vivienda de interés social y público "VIS" Y "VIP", que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, ubicado en el sector de Alangasí del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

2.- TIPO Y OBJETIVOS DEL PROYECTO

Disminuir el déficit habitacional y aumentar la mixtura del tejido social del setor con Vivienda de Interés Social y Público tipo RESIDENCIAL MULTIPLE, de característica poli funcional manteniendo el equilibrio y mixtura de usos compatibles entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación; fomentando el desarrollo de una ciudad sostenible, brindando a sus residentes y vecinos una variedad de servicios públicos y privados dentro del mismo proyecto, generando amplios espacios comunales, recreacionales y comerciales.

Impulsar en el Valle de los Chillo el concepto de "ciudad sostenible" como microcentralidad abierta; de mediana densidad y mixtura de usos, que se articule al contexto natural a través de un sistema de espacios públicos con corredores verdes de conexión biótica, así como a los barrios próximos por medio de ejes viales vehiculares y peatonales que conectan las tramas actualmente fragmentadas

3.- LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO GENERAL DE IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de La Betania se sitúa al sur este de la ciudad de Quito, en las inmediaciones de Ushimana y Alangasí, poblado que a su vez se asientan en la conocida región del Ilaló, donde se ubica el volcán del mismo nombre. Colinda con las Parroquias de La Merced y el Cantón Sangolquí.

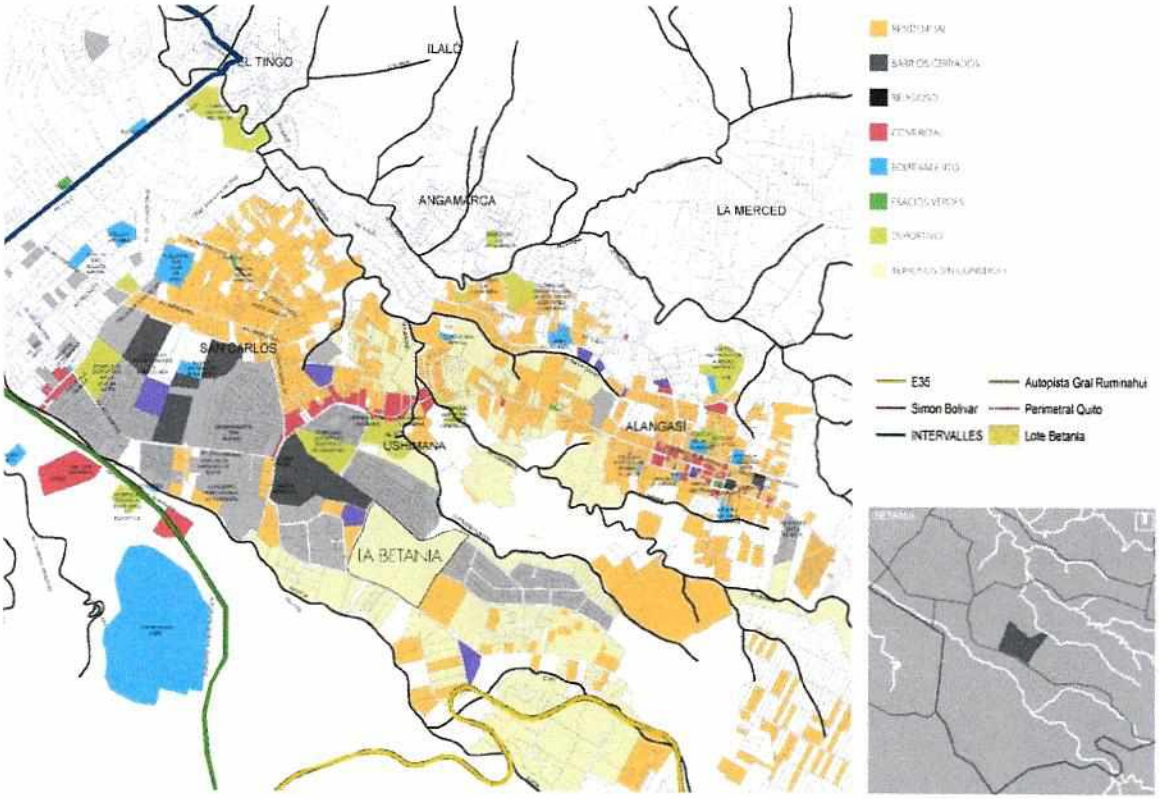
El sector donde se halla la implantación del proyecto se encuentra en una zona colinada a 2.535 msnm, lo que le permite tener una visual de 360° en el que se visualiza todos los macizos volcánicos que rodean a Quito.

El predio La Betania tiene una superficie total de 207.229 m^2 y su accesibilidad se da a través de la Av. Betania que conecta Ushimana con la E35, se encuentra en la divisoria de agua entre el río Pita y la quebrada Padrehuaycu.

El entorno del sector de implantación del proyecto se puede identificar que conviven entre sí un mosaico de paisajes entre terrenos rústicos sin uso específico, grupos de edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, vías arteriales parroquiales, colectoras de alta velocidad como la E35 y autopistas urbana como la General Rumiñahui, centros comerciales como el CC San Luis y varios barrios cerrados donde las lotizaciones son de baja densidad y se extienden como recintos dormitorio, lo que hace insostenible la ciudad. Como bien lo explica Albert Pope en LA PRIMACIA DEL ESPACIO "En última instancia, deberemos reconocer que el nuevo desarrollo metropolitano no es una extensión o crecimiento del centro, sino un organismo singular, a punto de sobrepasar al organismo que le dio origen."

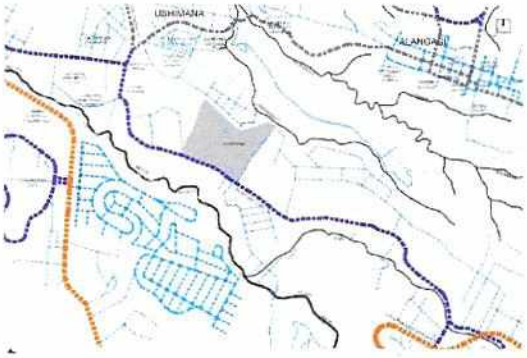
Es importante destacar que el Valle de los Chillos y principalmente en las inmediaciones del Ilaló, existe una diversidad de equipamientos recreativos como el Complejo del Ministerio de Deporte y Balnearios Públicos de aguas termales que dinamizan el turismo y la economía local.

El proyecto forma parte de los siguientes equipamientos estratégicos de la Parroquia Alangasí: centros educativos, religiosos y deportivos.

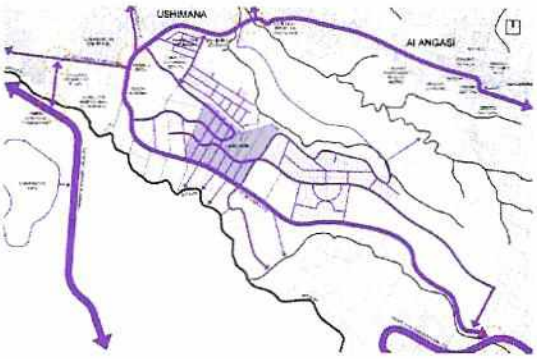


4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

CONTINUIDAD Y RENOVACIÓN. El proyecto fomenta la continuidad de paisaje urbano a partir de los ejes viales existente que se extienden y continúan en el proyecto a través de la Avenida Betania; estos ejes juntamente con el corredor verde natural a lo largo de la quebrada Padrehuaycu y el relieve del sector, estructurarán en forma general el proyecto.

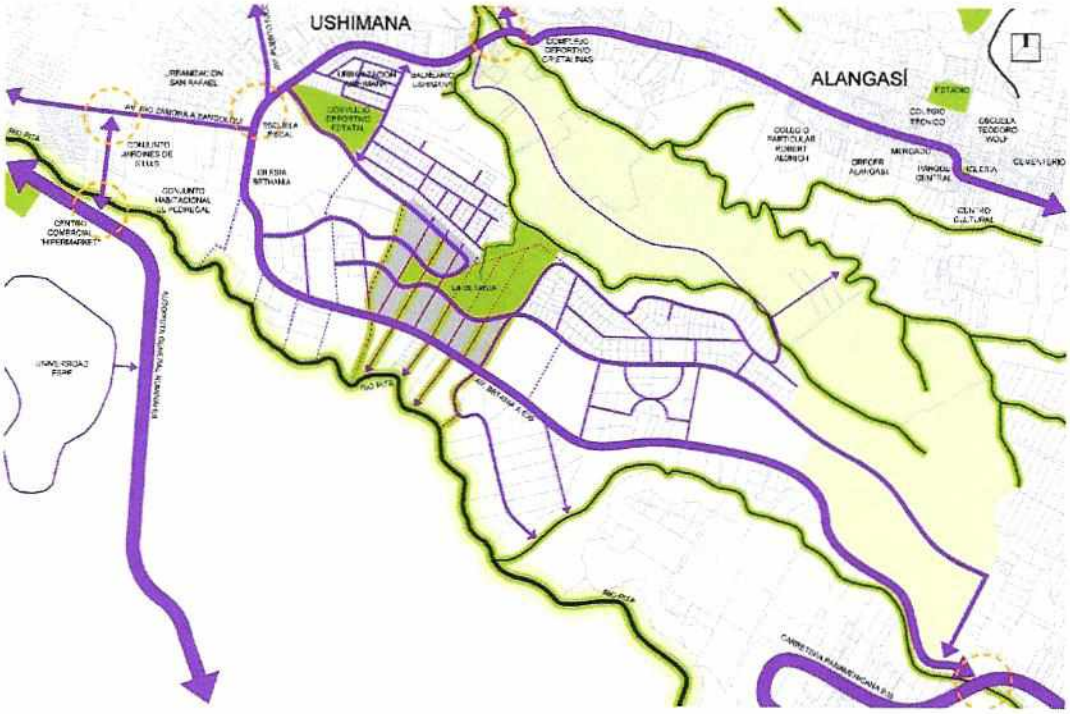


ACCESIBILIDAD ACTUAL Y TRAMAS DISCONTINUAS



SITUACION Y CONSOLIDACION ACTUAL DEL SECTOR

ESTRUCTURA TERRITORIAL: Se propone generar un Sistema de diferentes escalas y funciones de AREAS VERDES integrado y vinculado al Sistema de Acuíferos y Quebradillas del sector



Se creará un gran PARQUE de escala metropolitana en el sector más bajo del terreno. Los ejes principales (este oeste) que atraviesan estos corredores, se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con el sistema de acuíferos del sector.

CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES

La Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito, estableció criterios ambientales para evaluación de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales PUAE[1] para reducir el impacto relacionado al ambiente, a la economía, a la movilidad y a los asentamientos en general, caracterizando su situación actual, determinando los beneficios de implantación y compensaciones que contribuyen con el desarrollo urbano sostenible.

El expediente desarrollará los criterios de evaluación ambiental PUAE, relacionados a:

- Conservación y restauración del entorno de paisaje.
- Uso y eficiencia de consumo de agua y energía.
- Tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- Uso de materiales de construcción renovables y reutilizables.
- Provisión de materiales de construcción y disposición escombros.
- Incremento de espacios públicos y área verde de uso público y privado con facilidades de movilidad alternativa.

[1] Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Espaciales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

1.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL ENTORNO (CRE)

Contempla la percepción integral del sitio de implantación del proyecto, en el que se define el estado de conservación y/o restauración del entorno urbano o natural, maximizando la eficiencia de construcción y minimizando su impacto en el paisaje, considerando además el grado de amenaza en áreas sensibles a sufrir daño; y, necesidad de restauración de áreas degradadas del entorno natural y paisajístico[2]; para esto se analizará los siguientes factores:

1.1 Factor de estado:

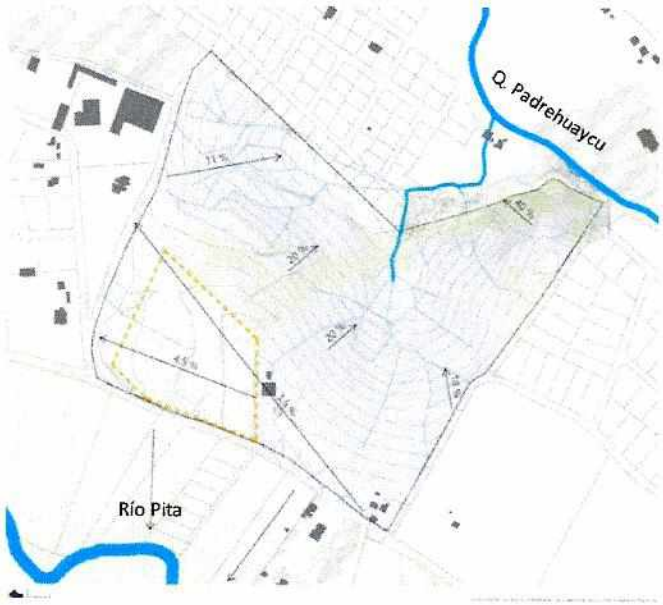
1.1.1 Caracterización ecosistémica y/o productiva del entorno de implantación del proyecto.

Componente físico

El entorno morfológico de implantación del proyecto corresponde a llanuras, conos de deyección y esparcimiento del volcán Ilaló, cuya litología se presenta como depósitos de ceniza, lapilli y piedra pómez cuya formación es Cangahua, característicos de la sierra de los Andes.

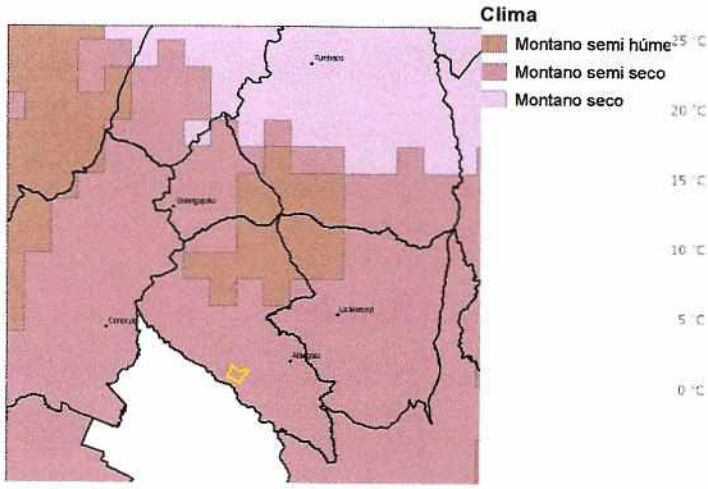
La topografía del predio se caracteriza por ser colinado, encontrándose en la divisoria de agua entre el Río Pita y la Quebrada Padrehuaycu, las mismas que han mantenido sus cauces naturales.

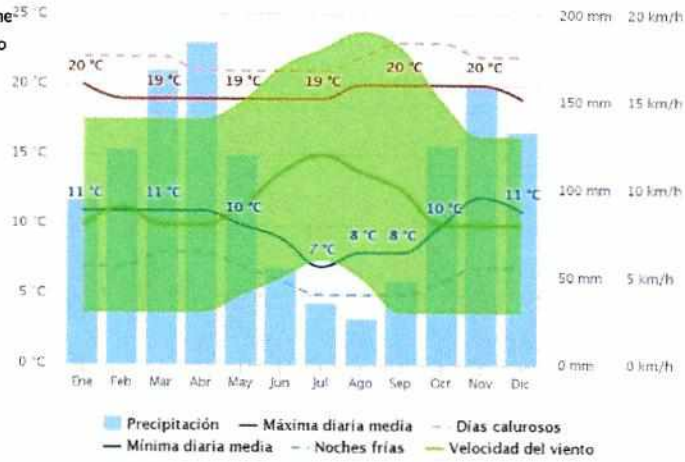
La pendiente predominante en la zona de implantación del proyecto es ligeramente ondulada (gradiente pendiente del 12 al 30%) a plana (gradiente de pendiente 4% al 8%), tal como se presenta en el mapa de pendientes. (en la zona noreste llega al 35%)



[2] Conforme la Constitución de la República del Ecuador, artículo 73, en que se establece que: *"El estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente a los ciclos naturales"*

Clima





La zona de implantación del proyecto corresponde al clima Montano Semi Seco (Atlas Ambiental 2016 DMQ). La temperatura media anual varía entre 7 °C y 22 °C; sin embargo. La precipitación acumulada durante un año es de 1.160 mm de agua lluvia.

La variación climática de la zona denota que los meses más cálidos del año son: junio, julio, agosto y septiembre, en contraste los meses más fríos y húmedos son: febrero, marzo y abril.

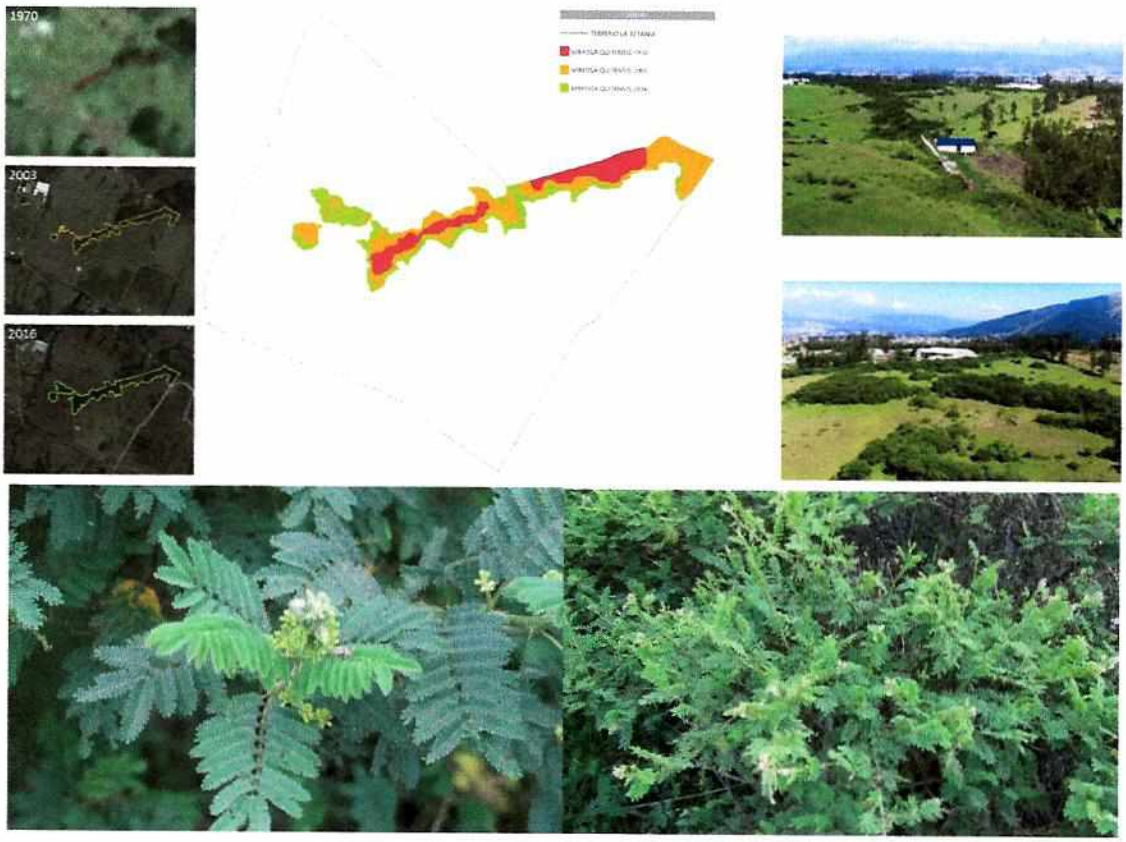
Componente Biótico

El tipo de ecosistema de la zona donde se implanta el proyecto corresponde al "Bosque húmedo Montano bajo" característicos de la zona central de los Andes (Sierra, 2012).

Actualmente, el predio ha perdido casi en su totalidad su vegetación nativa, existiendo una predominancia de cobertura de pastos y remanentes de vegetación arbustiva *Mimosa Quitensis,* la misma que se ha ido regenerando a lo largo de la Quebradilla s/n que conecta a la quebrada Padrehuaycu.

La *mimosa quitensis*, es una de las especies declaradas como emblematica para la ciudad de Quito, esta se encuentra en los valles interandinos densamente poblados, donde la vegetación original ha sido casi totalmente destruida durante los últimos siglos y reemplazada por campos dedicados a la agricultura y pastizales. Los remanentes de la vegetación original se encuentran solo en las quebradas profundas y en los bordes de los campos agrícolas.

En el caso del terreno de la Betania, estuvo dividido en dos predios dedicados al pastoreo hasta los años 60'. En el sector donde se ubicaba el cerco divisorio no circularon los animales, evitándose una mayor erosión y permitiendo que sea un suelo lo suficientemente fértil para que se regenere la *mimosa quitensis* desde aquellos años hasta el macizo que vemos hoy en día. Al presente, este macizo mantiene presión inmobiliaria sobre todo en los linderos al terreno que colinda con la quebrada Padrehuaycu y sus afluentes.



Avifauna

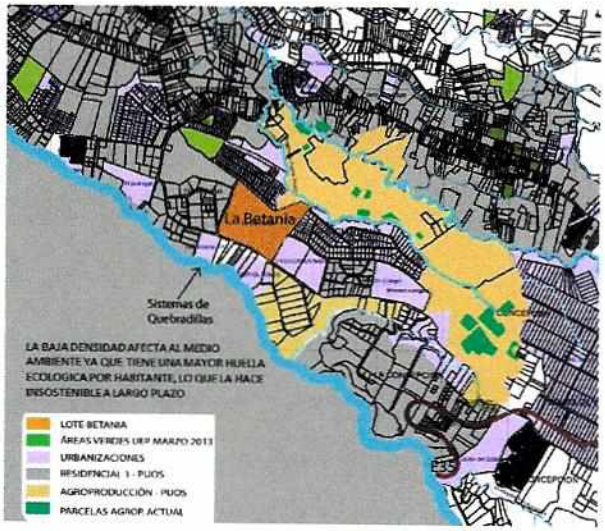
El sitio contiene una diversidad de especies de aves características del Valle de los Chillos y por encontrarse en un corredor natural como es la quebrada "Padrehuaycu" donde se ha evidenciado las siguientes especies:

Nota: Fotografía tomada del internet http://aves.quito.com.ec/

1. Colibrí Herrero *Colibri coruscans*
2. Tórtola *"Zenaida Auriculata"*
3. Pájaro brujo *Pyrocephalus rubinus*
4. Gorrión *"zonotrichia capensis"*
5. Huiracchuro *Pheucticus chrysogaster*
6. Quilico "falco sparverius

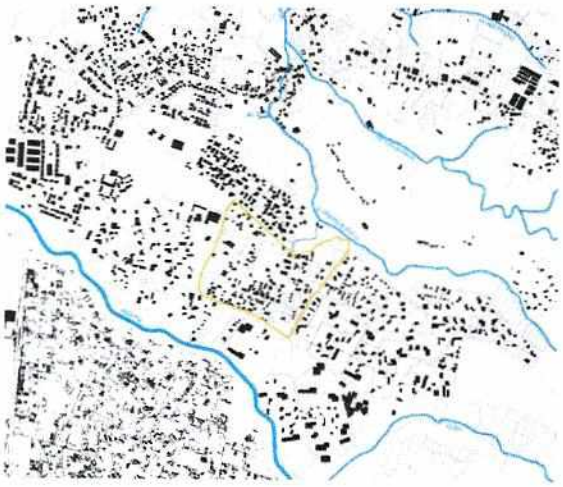
Urbanidad

El sector se caracteriza por una fuerte presión inmobiliaria que está generando un proceso de gentrificación, donde la población original generalmente agrícola y de bajos recursos económicos es desplazada. Este proceso conlleva además una forma de ocupación de baja densidad con una gran huella ecológica por habitante.

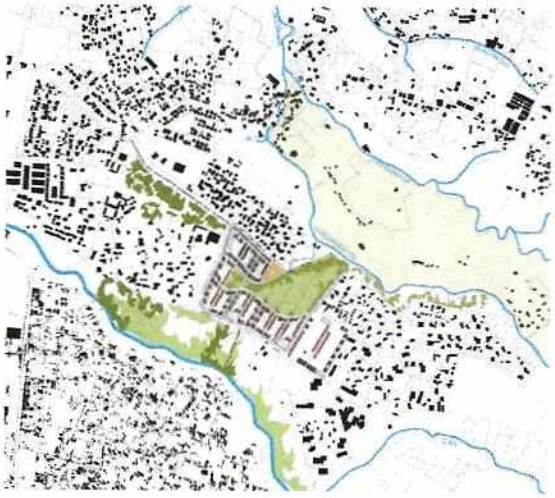


Con la intervención del Estado y el Gobierno Local, incentivara a la población de menores recursos tener acceso a vivienda de interés social, lo que permitirá ajustar los precios del suelo más accesibles en un espacio heterogéneo de vivienda e inclusión.

1- CON EL PROCESO DE URBANIZACION ACTUAL O FRACCIONAMIENTO TIPICO



ORDENAMIENTO DEL SECTOR CON ORDENANZA ESPECIAL



1.1.2 Tipificación de los principales servicios ambientales definidos como valores de soporte, provisión y regulación, existentes en humedales, quebradas y bosquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna).

El área de implantación del proyecto posee un remanente de cobertura de vegetación arbustiva nativa *"Mimosa quitensis"* en proceso de regeneración natural que es colindante y se conecta con la quebrada Padrehuaycu, generando un refugio de avifauna y fauna menor.

Es importante destacar que todas las quebradillas ofrecen a los habitantes una serie de servicios ambientales que, aunque no sean calificados como tales, se los asume cuando se habla de fauna y flora silvestres. Actualmente, en el sitio de implantación el relicto de vegetación cumple una funcionalidad para la disminución del riesgo de deslizamientos y regulación de escurrimiento hídrico, así como la opción de recreación y esparcimiento, y principalmente paisajístico.

En esta área no se desarrollará ningún tipo de Infraestructura que afecte la cobertura natural y se establecerá un área de retiro de protección de 10m en la cual se podrá realizará procesos de enriquecimiento de cobertura con especies nativas

Este relicto de vegetación nativa forma parte importante de los sistemas hídricos y ecológicos asociados a las cuencas hidrográficas en las que se sustenta el Valles de los Chillos; por lo tanto, el proyecto La Betania considera vital asegurar la permanencia de este tipo de cobertura que brinde soporte de vida silvestre para alimento, hospedaje, reproducción de avifauna, mientras que para los residentes cumple con servicios de recreación pasiva.

1.1.3 Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Quito.

Ministerio del Ambiente

MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-224791
QUITO, jueves 1 de diciembre de 2016

Sr. ARQUITECTO
CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO
En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO (PFE), BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA (BVP), PARA EL PROYECTO:
"URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES., UBICADO EN LA/S PROVINCIA/S DE (PICHINCHA)"

1.-ANTECEDENTES

Con la finalidad de obtener el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP), elija Sr. CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO, como Proponente del proyecto obra o actividad, solicita a esta Cartera de Estado, emitir el Certificado de Intersección para el Proyecto: URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES., ubicado en la/s provincia/s de (PICHINCHA).

2.-ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA
El señor/a proponente remite la información del proyecto,obra o actividad en coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM: WGS-84 Zona 17 Sur, la misma que es sobrepuesta automáticamente por el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) con las coberturas geográficas oficiales del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) del Ministerio del Ambiente.

Del análisis automático de la información a través del Sistema SUIA, se obtiene que el proyecto, obra o actividad URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES., ubicado en la/s provincia/s de (PICHINCHA), **SI INTERSECTA** con:

- Quebradas Vivas: PROTECCIÓN QUEBRADAS

3.-CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN AUTOMÁTICO
En base al Acuerdo Ministerial No. 389 del 08 de diciembre de 2014, en el cual se establece que el Director Nacional de Prevención de la Contaminación Ambiental suscribirá a Nivel Nacional los Certificados de Intersección.

4.-CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS O ACTIVIDADES:
De la información remitida por, Sr. CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO como Proponente del proyecto, obra o actividad, y de acuerdo al Catálogo de Proyectos, Obras o Actividades emitido mediante acuerdo Ministerial No. 061 del 04 de mayo del 2015, publicado en el Registro Oficial No. 316 del lunes 04 de mayo del 2015, se determina:
41.01.02 CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CIVIL MAYOR A 60000 M2, corresponde a: **LICENCIA AMBIENTAL**

5.-CÓDIGO DE PROYECTO: MAE-RA-2016-279532

El trámite de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en MUNICIPIO DE QUITO, localizado en la Jurisdicción Territorial de la Provincia.

Atentamente,

ING. ROBERTO ENRIQUE GAVILANEZ TORRES
DIRECTOR NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, ENCARGADO

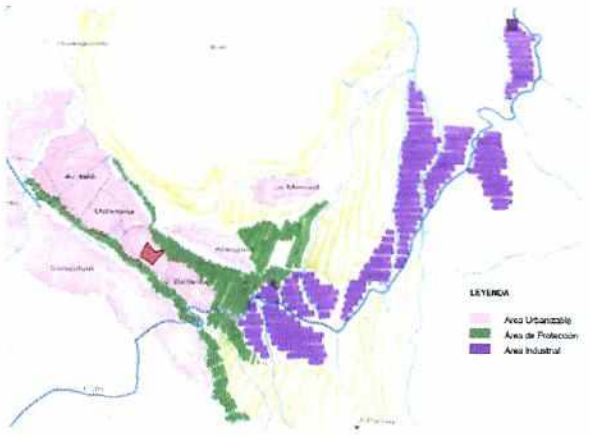
Yo, CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO con cédula de identidad 0400828537 , declaro bajo juramento que toda la información ingresada corresponde a la realidad y reconozco la responsabilidad que genera la falsedad u ocultamiento de proporcionar datos falsos o errados, en atención a lo que establece el artículo 255 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que emita o proporcione información falsa u oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impactos ambientales, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

Calle Madrid 1159 y Andalucía
Quito - Ecuador
Código Postal: 170103
Teléfono: (593 2) 3987 600
www.ambiente.gob.ec

1.2 Factor de presión:

1.2.1 Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, con relación al estado de conservación del sitio natural, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano.

El proyecto La Betania, se encuentra ubicado en la zona de transición entre el área de crecimiento urbano y el desarrollo del área rural del Valle de los Chillos; la cual requiere de un desarrollo orientado a mejorar la forma de ocupación de vivienda de interés social y popular que integre zonas naturales de protección y recreación, así como zonas de desarrollo como el área industrial.
Para cumplir con este propósito el proyecto La Betania desarrolló un nuevo tejido urbano continuo que conecta la trama de calles existentes fraccionadas del sector, permitiendo la continuidad del espacio público hacia el Parque urbano, corredores verdes y zonas de equipamiento.

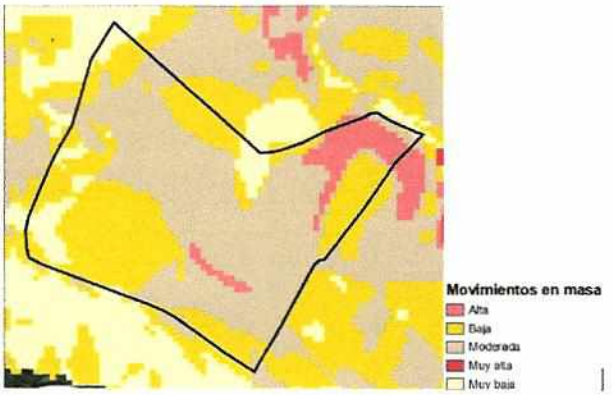


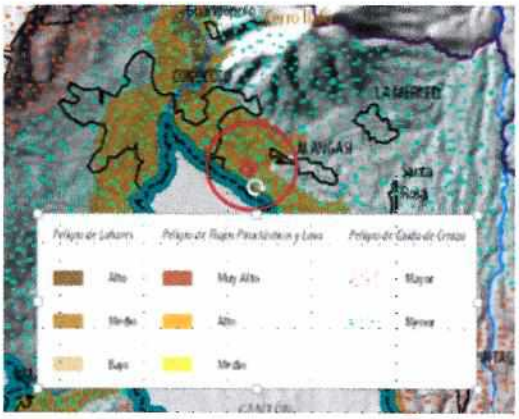
A pesar de existir espacios abiertos con terrenos baldíos "sin edificación" se aprecia claramente que su cobertura vegetal lo constituyen pastos y arbustos en quebradas; las cuales están siendo cubiertas por vegetación exótica como eucalipto o destruidas por la presión urbanística como se puede aprecia en la imagen izquierda. En la imagen derecha, se ha sobrepuesto la implantación del proyecto La Betania, aquí se evidencia que el 85% del bosquete de "mimosa" se mantiene y es integrado como parte del espacio público de recreación, mientras que un 15% se ve afectada por el derecho de vía y construcción de viviendas.

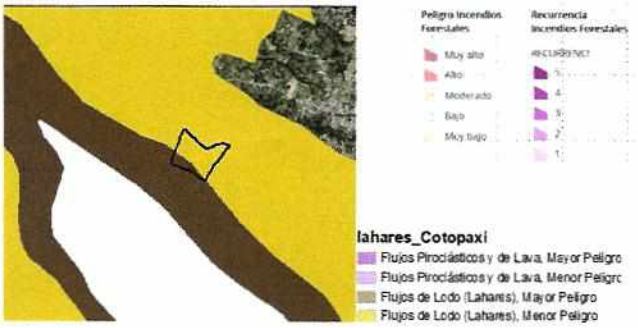
1.2.2 Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y/o derrumbes, incendios forestales e inundación.

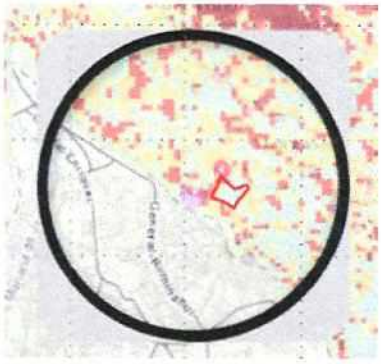
Amenaza por movimientos en masa

Conforme al información desarrollada por el Municipio de Quito, el predio tiene tres niveles de amenaza, siendo mayoritariamente de características de amenaza moderadas (50% de la superficie del predio), debido a pendientes que superan los 12%; amenaza baja a muy baja en zonas de pendiente menor al 12% y la una amenaza muy baja a sufrir deslizamientos (40% de la superficie del predio); sin embargo, en el flanco izquierdo de la quebrada El Padrehuaycu (aguas abajo) existe susceptibilidad a sufrir deslizamiento, para lo cual se plantea incorporar medidas de forestación que se integren a la quebrada, sustituyendo el pasto con vegetación arbustiva y arbórea.









Amenaza por incendios forestales

A pesar de que el sitio de implantación no existe vegetación de alto contenido combustible, el pasto existente en la zona es inflamable en épocas secas, lo cual puede ayudar a propagar los incendios forestales.

Amenaza por erupción volcánica

Conforme al Instituto Geofísico, el predio se encuentra en menor peligro por flujos de los producto de actividad volcánica del Cotopaxi.

1.2.3 Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño. **No aplica**

1.3. Factor de respuesta o propuesta en diseño y eficiencia:

1.3.1. Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimice impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo.

Como se evidenció en los componentes anteriores, la implantación del proyecto La Betania no afecta o degrada áreas naturales ni tampoco se encuentra sujeto a amenazas naturales; sin embargo, el proyecto propone como eje central la rehabilitación del sistema de áreas naturales, mejorando la cobertura vegetal a diferentes escalas y principales funcionalidades de áreas verdes vinculado el entorno paisajístico, recreativo y de infiltración al acuífero del sector.

El proyecto plantea potenciar la conectividad entre la quebrada Padrehuaycu, el área verde del proyecto (relicto de Mimosa Quitensis) y el río Pita.

1.3.2. Propuesta de conservación y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios aledaños de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.

VALOR AGREGADO DE LAS AREAS VERDES:
REHABILITACION DE SISTEMAS NATURALES EXISTENTES

La buena relación entre naturaleza y entorno construido estructura una nueva identidad del sitio acorde al entorno natural. Para conservar el equilibrio ecológico en el medio urbano hay que fomentar la diversidad de especies vegetales y privilegiar los árboles y plantas nativas la de región, conformando así el PAISAJE. Existe un macizo de vegetación arbustiva, Mimosa Quitensis. La recuperación y potenciación de estos corredores verdes permite por un lado la protección del patrimonio natural existente y su utilización en forma recreativa por parte de la población. La ubicación del sistema de áreas verdes públicas se planteará en estrecha relación con dicho corredor. Conocer distintas comunidades vegetales que forman el PAISAJE PARTICULAR del área para así poder favorecer el desarrollo de las especies autóctonas.

El proyecto contempla la utilización de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas nativas por la importancia que las mismas tienen para nuestra región al aumentar la biodiversidad, brindar servicios ecosistémicos e integrar con el paisaje local. Además, presenta un manejo sustentable al minimizar la poda, el ataque de plagas y riego al estar en perfecta relación con el ecosistema.

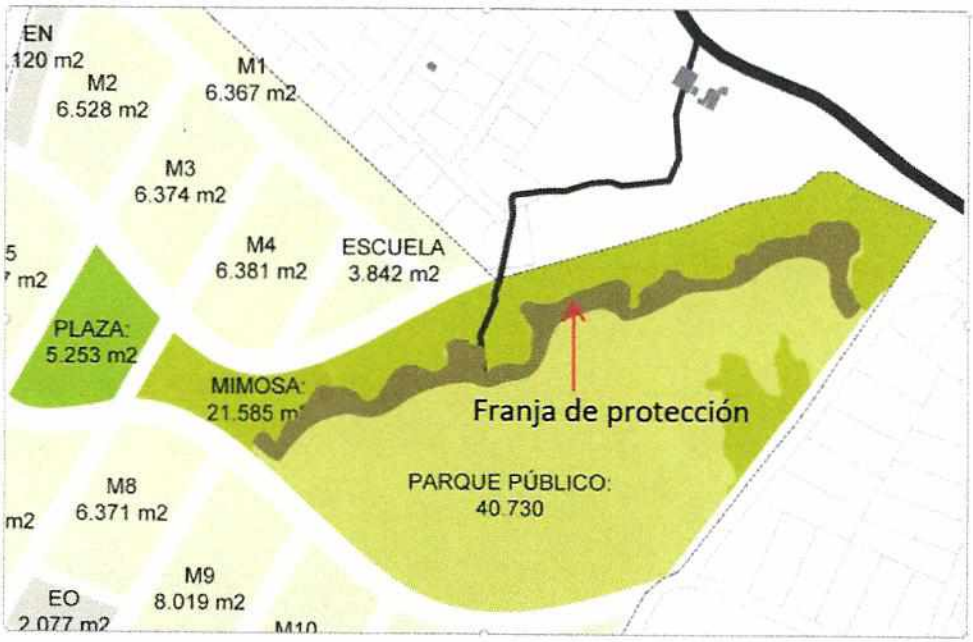
Se busca también concientizar a los usuarios acerca de nuestras especies tanto por sus valores ornamentales, comestibles o medicinales que son parte de nuestra historia ancestral e identidad local.

Estas acciones conllevan a mejorar la calidad de vida de sus residentes en armonía y cercanía con la naturaleza, así como también reduce el efecto de isla de calor, mejora la calidad del aire, reduce el ruido producido por el transporte y permite controlar la filtración y escorrentía de agua lluvia.

Lista de especies seleccionadas para el proyecto o similar.

Nombre cientifico	Nombre vulgar	Porte	Origen	Uso
Acacia macracantha	**Faique**	Árbol	Nativo	
Annona cherimola	**Chirimoya**	Árbol	Nativo	Comestible
Carica pubescens	**Chamburo**	Árbol	Nativo	Comestible
Delostema integrifolium	**Yalomán**	Árbol	Nativo	
Inga insignis	**Guabo**	Árbol	Nativo	Comestible
Juglans neotropica	**Tocte**	Árbol	Nativo	Comestible
Mimosa quitensis	**Guarango**	Árbol	Nativo	
Myrcianthes halli	**Arrayan de Quito**	Árbol	Nativo	
Prosopis pallida	**Algarrobo**	Árbol	Nativo	Comestible
Prunus serotina	**Capulí**	Árbol	Nativo	Comestible
Tecoma stans	**Cholan**	Árbol	Nativo	

1.3.3. Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con red verde urbana o su entorno natural



La propuesta del proyecto para la articulación de áreas verdes con la red verde urbana plantea conservar un área de 21.585 m^2 de remanentes de *"Mimosa quitensis"* en una franja de 500 x 25 m y adicionalmente genera una franja de protección de 10 m del borde del macizo, con especies nativas y ornamentales que se integren en el paisaje y al parque público.

La conservación y protección de este remanente de vegetación nativa forma parte importante de los sistemas hídricos y ecológicos asociados a las cuencas hidrográficas en las que se sustenta al Valles de los Chillos; por lo tanto, el proyecto La Betania considera vital asegurar la permanencia de

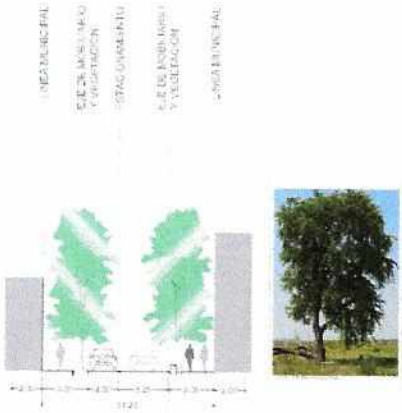
este tipo de cobertura que brinde soporte de vida silvestre para alimento, hospedaje, reproducción de avifauna, mientras que para los residentes cumple con servicios de recreación pasiva.

Estas acciones conllevan a mejorar la calidad de vida de sus residentes en armonía y cercanía con la naturaleza, así como también reduce el efecto de isla de calor, mejora la calidad del aire, reduce el ruido producido por el transporte y permite controlar la filtración y escorrentía de agua lluvia.

A partir de la conservación del remanente de *"Mimosa quitensis"*, el proyecto contempla la conexión con la red verde urbana con implantación de calles corredor y calles de coexistencia de tráfico que conectan en sentido Norte-Sur a modo de corredores verdes urbanos, generando un fuerte vínculo entre las viviendas y las zonas de recreación. Es importante destacar que el proyecto da un mayor protagonismo a los peatones y movilidad no motorizada, por lo que se recupera la calle como lugar de encuentro.

CALLE, PLAZA Y PARQUE PÚBLICO

Para incentivar a los residentes del proyecto La Betania el uso del espacio público, se considera estratégico la integración de una plaza central que permita fomentar la cohesión social y de recreación.



2.- USO Y EFICIENCIA DEL CONSUMO DE AGUA

Establece mecanismos de reducción, tratamiento y reutilización de agua para el uso y mantenimiento de calidad del recurso agua, para salvaguardar la salud e integralidad de las personas, de los ecosistemas, favoreciendo la infiltración al suelo y su evaporación.

El proyecto incluye una gran cantidad de superficie de suelo filtrante o permeable, superando los 90.000 m2, lo que supone un considerable alivio a la carga de la red de saneamiento en la que se incluye el diseño de sistemas de evacuación de agua lluvia que vierta al área verde.

En los parqueaderos en superficie se estudiará la implantación de adoquín ecológico o similar, para colaborar con la superficie filtrante. Se propiciará la utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.

2.1 Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos.

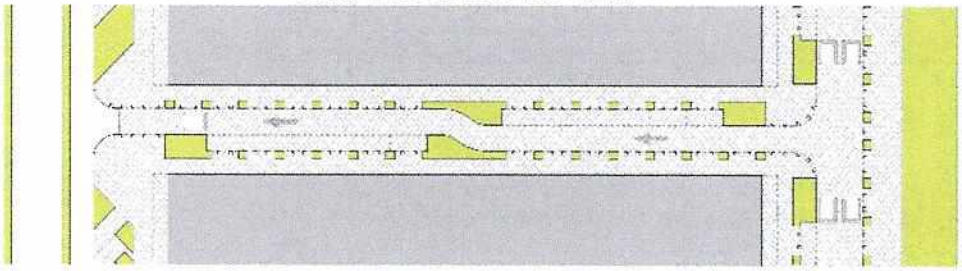
El proyecto La Betania plantea diseños de redes de drenaje sostenible tanto para el manejo de aguas lluvias como el de aguas residuales domiciliares tratadas que cumpla con la normativa vigente, con el propósito de reproducir de la manera más fiel posible, el flujo y ciclo hidrológico natural del agua; esto permitirá mitigar los problemas de inundación a causa de precipitaciones extremas y/o prolongadas que saturan los sistemas de alcantarillado y que buscan fluir a cuerpos de agua naturales existentes como en quebradas y ríos. Estos diseños, ayudarán a disminuir los impactos del desarrollo urbanístico y maximizar la integración paisajística, así como los valores sociales y ambientales, mejorado el paisaje de los espacios públicos verdes. El tratamiento de las aguas residuales es esencial para evitar la contaminación ambiental.

TRATAMIENTO DE AGUAS ALCANTARILLADO PARA LUEGO DESCARGA A QUEBRADA

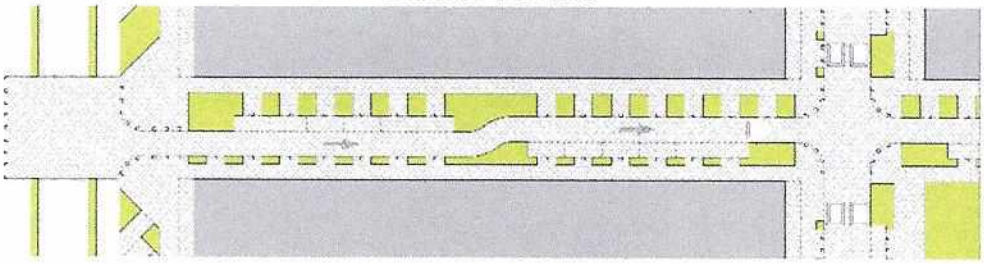
2.2 Combinación de diseños para aceras, parterres, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo.

Es importante mencionar que las aceras y caminerías en espacios comunales incluirán superficies filtrantes vegetadas, que permiten aliviar la carga de aguas lluvias a la red de saneamiento. La principal ventaja que los pavimentos permeables es que disminuyen el flujo superficial de agua que proviene de las lluvias intensas, a través de la infiltración, de esta manera evita que la zona pavimentada sea totalmente impermeable y preserva la vegetación.

VÍA DE COEXISTENCIA
CALLES CHIRIMOYA - CHAMBURO - MORA - CHOLAN



VIA ECO-CORREDOR
CALLES GUABO - CAPULI - TOCTE



3.- MOVILIDAD

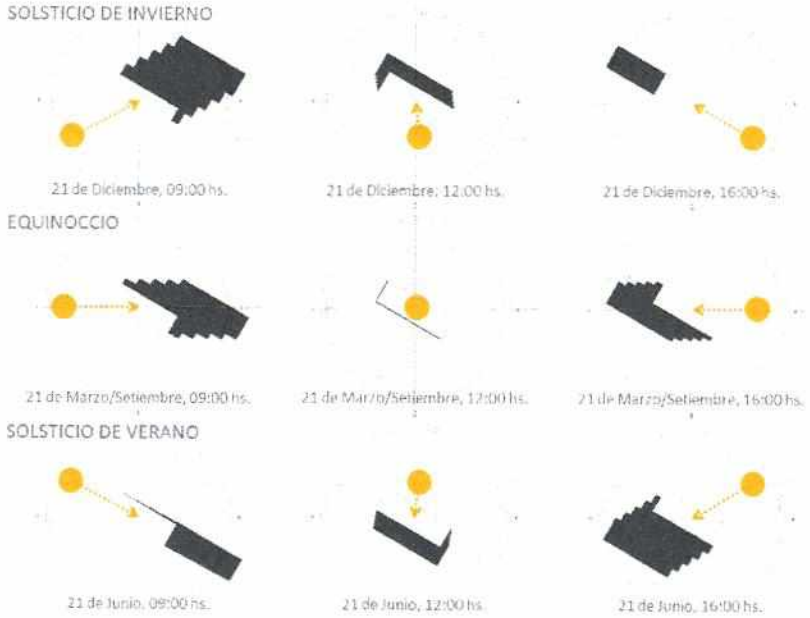
Establece la creación de espacios públicos y privados que permitan dar facilidades para movilidad alternativa, permitiendo una conectividad y acceso a sistemas de movilidad público.
TRAMA VIAL Los ejes principales vehiculares (este–oeste), se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con el sistema de acuíferos del sector.
El proyecto incorpora edificios de estacionamientos para lograr calma del tráfico, así como maximizar la permeabilidad del suelo

Optimización del espacio de Estacionamientos e incorporación de áreas de parqueo de bicicletas

4.- CONFORT Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

PULMONES VERDES: Se densificará parte de los estacionamientos en edificios para liberar los centros de manzana y aumentar la superficie verde permeable mejorando el confort térmico.
CAPTACIÓN DE AGUAS DE LLUVIA: Se promoverá la captación de lluvias para su reutilización, aminorando el consumo de agua potable y mitigando el impacto de las precipitaciones.
RECICLAJE Y COMPOST: Se incentivará la separación de residuos para su reutilización y reciclaje, concientizando a la ciudadanía sobre la producción de basura y aprovechando su posible plusvalía.
AUTOCONSUMO SOSTENIBLE: Se estimulará el desarrollo de agricultura urbana que fortalece los lazos comunitarios y mediante el ahorro de energía y el consumo local promueve la sostenibilidad.
RESERVORIOS PÚBLICOS: Se crearán captadores de agua para el riego del parque y el arbolado público, ahorrando recursos y potenciando los valores paisajísticos y bioclimáticos del lugar.
PROTECCIÓN A LA RADIACIÓN: Habrá un sistema continuo de arbolado nativo y espacios semi-cubiertos en el espacio público que protejan de la fuerte radiación ultravioleta de la zona andina.
SOBERANÍA ALIMENTARIA: Se plantarán especies nativas comestibles en el espacio público y los huertos urbanos, favoreciendo el desarrollo sostenible y la seguridad alimentaria.
HUMEDALES PLUVIALES: Se harán canteros de humedales estacionales en el espacio público que sirvan para mitigar el impacto de las precipitaciones así como mejorar los índices bioclimáticos.
ORIENTACIÓN CON ASOLEAMIENTO: Se ubicarán las calles y edificios con un ángulo tal que permita un asoleamiento ideal para mejorar la eficiencia energética y el confort térmico.

La implantación de las edificaciones contempla una distancia de 12 metros como mínimo entre edificaciones lo que permite optimizar la incidencia de luz natural, ventilación y la incidencia solar.



5.- MATERIALES Y MANEJO DE RESIDUOS

Contempla la eficiencia en la Gestión Integral de Residuos para reducción, reutilización y reciclaje de residuos Sólidos durante las fases de construcción y/o demolición, y puesta en operación de la edificación.

5.1 El proyecto priorizará el uso de materiales de origen local, de procesos de producción ecológicos, reciclados, reciclables, reutilizables y de larga duración.

5.2 Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros).

Los proyectos definitivos contarán con una propuesta de manejo óptimo de residuos relacionados al acopio, separación, transporte que se darán durante la construcción, los mismos que necesariamente incluirán puntos limpios.

5.3 Se deberá registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y propender al uso de materiales de origen reciclados o reutilizados.

La provisión de materiales de origen pétreo para construcción será de origen local en un radio no mayor a 20 km, para lo cual el constructor deberá identificar los sitios de abastecimiento de material de construcción.

Con relación al uso de materiales reciclados o reutilizados estos serán utilizados en camineras del Parque Público.

5.4 Se establecerá los sitios y protocolos de disposición de escombros, así como su reutilización.

Los movimientos de tierra para nivelación y relleno se describirán en los proyectos definitivos; sin embargo no se prevé el traslado a escombreras cercanas como el Troje o Piedras Negras.

Los escombros producidos durante la fase de construcción y que sean identificados como residuos de rechazo, contarán con una propuesta de manejo óptimo de residuos relacionados al acopio, separación, transporte, los mismos que necesariamente incluirán puntos limpios, así como articular su recolección con EMGIRS para su traslado a las Estaciones de Transferencia el Troje o Piedras Negras y su posterior reciclaje con los gestores ambientales registrados o traslado a escombreras autorizadas.

5.4.1 Sistema integral de residuos domiciliares inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, cartón, botellas ...)

El proyecto contempla sitios específicos para el manejo adecuado de los residuos inorgánicos y orgánicos mediante el aprovechamiento de los mismos (reciclaje con gestores locales), a fin de minimizar y mitigar el impacto en la salud y el ecosistema, para lo cual se utilizarán tecnologías ambientalmente limpias y económicamente sustentables.

Los recipientes de desecho de residuos sólidos se instalarán en varios sitios del proyecto relacionados a los sitios de estacionamientos, lo que permitirá fácil acceso para el tránsito vehicular y peatonal.

Se prevé instalar contenedores que identifiquen el tipo de desecho inorgánico (papel, vidrio, cartón, aluminio). Con relación al proceso de recolección estará coordinado con la respectiva Empresa de Aseo.

5.4.2 Sistema integral de residuos domiciliares orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos.

Durante el proceso de mantenimiento de áreas verdes en Parque, Plaza y calles corredor y coexistencia, se realizará el manejo de residuos vegetales para lo cual se establecerá un sitio de acopio para compostaje y generación de abonadura.

5.5 Componentes de eficiencia:

5.5.1 Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos e inorgánicos NO peligrosos.

A través de los equipamientos Escuela Taller, se promoverá la implementación para el manejo integral de residuos domiciliarios orgánicos e inorgánicos.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

21 AGO 2017

Quito,
Oficio STHV-DMPPS- 4524

Arq. Octavio Xavier Enrique Villacreses Peña
Gerente General Empresa Pública Casa para Todos

Presente

Gdoc: 2017-093678

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPCPT-EPV-2017-0320-O ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante el cual presenta la nueva propuesta del proyecto denominado **"La Betania"**, ubicado en la parroquia de Alangasí, adjunto el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO.**

Atentamente;

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

C.C. Abg. Andrés Isch
Secretario General de Planificación

Dr. Rubén Darío Tapia
Secretario de Movilidad

Biól. Ruth Elena Ruiz
Secretaria de Ambiente (S)

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Álvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

93

INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "LA BETANIA"

1.- Identificación:

El proyecto Betania, se ubica en la Administración Zonal Los Chillos, en la parroquia de Alangasí, en el lote con predio No. 5782935, posee una superficie de 204.930,00 m2 (en base al IRM). El proyecto desarrollado por la Empresa Pública Casa para Todos del Gobierno Nacional, propone la generación de vivienda de interés social y vivienda de interés público, que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país a través del siguiente programa urbano - arquitectónico:

1. 1.200 unidades habitacionales.
2. Parque público de 4 ha.
3. Área de reserva forestal (Mimosa Quitensis).
4. Plaza cívica, y
5. Equipamientos:
    a) Escuela – taller,
    b) Mercado artesanal,
    c) Centro cultural,
    d) Subcentro de salud,
    e) Estación de bomberos,
    f) Unidad de policía comunitaria.

2.- Antecedentes:

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1619 del 31 de marzo de 2017, la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda emitió la resolución de la Mesa Técnica de PUAE mediante la cual se declaraba inviable la propuesta del proyecto denominado "La Betania" en base a la versión ingresada el 9 de diciembre de 2016.

2.2. Mediante oficio No. EPCPT-EPV-2017-0320-O la Empresa Pública Casa para Todos realiza un nuevo ingreso del proyecto "La Betania" en base a las recomendaciones emitidas mediante el oficio No. STHV-DMPPS-1619.

2.3. El 12 de julio de 2017 se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

2.4. El 26 de julio de 2017, la Mesa Técnica de PUAE resolvió sobre la viabilidad del proyecto denominado "La Betania",

2.5. El día jueves 10 de agosto de 2017, se dio lectura al informe de viabilidad a la Mesa Técnica de PUAE.

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica de PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado La Betania, con las siguientes observaciones y requerimientos:

92

3.1 A nivel Ambiental: el proyecto deberá presentar un estudio de ambiental tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

a) En las áreas de intersección con la quebrada Padre Huaycu el proyecto no deberá desarrollar infraestructura que afecte la cobertura vegetal, además de respetar los retiros que la norma exige. La regularización ambiental deberá realizarse conforme a la normativa ambiental vigente.

b) Se deberá conservar el macizo de vegetación arbustiva de Mimosa Quitensis, así como la cobertura vegetal endémica.

c) Se deberá registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y propender al uso de materiales de origen reciclados o reutilizados.

d) Se establecerán los sitios y protocolos de disposición de escombros así como su reutilización.

3.2 A nivel de la Movilidad: el proyecto deberá presentar un estudio de impacto al tráfico tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Es necesario definir de manera clara y concisa los cambios de las secciones viales respecto del PUOS vigente, incorporando las afectaciones que pudieran surgir de estos cambios.

b) Justificar la capacidad vial y la operatividad de la calle Betania con la sección propuesta, y precisar si la misma corresponde a toda la longitud de esa calle o solo en el tramo correspondiente al proyecto.

c) Identificar en los diseños viales, de ser el caso, la incorporación de ciclovías segregadas o explicar si este requerimiento se satisface de manera compartida en las diferentes vías del proyecto y su conectividad principalmente con la parroquia Alangasí.

d) El estudio de impacto de tráfico y propuesta de medidas de mitigación deberá considerar en su alcance el análisis de las intersecciones de la calle Betania con el resto de la red vial del sector, de manera específica en las intersecciones claves en donde se intersecten.

e) Dentro de ese estudio, la generación de tráfico del proyecto deberá determinarse considerando la oferta de estacionamiento y su actividad de ingreso / salida de acuerdo a indicadores que se asignen para las horas de máxima demanda, cuyos flujos vehiculares tendrán que ser analizados en la red vial correspondiente.

f) Dentro del diseño de los diferentes tipos de vías, deberán incorporarse los elementos de pacificación de tráfico que puedan garantizar las velocidades promedio de circulación que se tengan previstas en el proyecto.

g) Realizar el proyecto de señalización vial de toda el área que abarque el estudio.

h) Detallar la ubicación y equipamiento de las paradas de transporte público previstas.

i) Realizar un análisis respecto a la demanda generada por el proyecto amerita destinar un área de fin o llegada de transporte público, en cuyo caso se preverá el espacio destinado a la parada y la ruta para realizar los respectivos giros.

j) El estudio de tráfico deberá anexarse la carta compromiso de que todas las medidas de mitigación que implique el proyecto, serán realizadas a costo y gestión del promotor en coordinación con las entidades municipales correspondientes.

3.3 A nivel de la Territorial: el proyecto deberá realizar los estudios y obras necesarias de infraestructuras con el fin de dotar de servicios básicos que cubran la demanda generada por el proyecto.

4.- Requerimientos:

Adicionalmente a lo establecido en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013, se deberá complementar el expediente con:

a) Informe de riesgos por inundación y deslizamiento generado por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
b) Informe favorable por parte de la Secretaría de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
c) Informe favorable por parte de la Secretaría de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito.

5.- Consideración:

Debido a que el proyecto se encuentra en una zona de clasificación de suelo rural y uso principal de agrícola residencia y que su programa arquitectónico está dirigido hacia un usos de suelo urbano de características residenciales, y tomando en cuenta la Ley de Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, para la aprobación de este proyecto como PUAE, se deberá solicitar por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la respectiva autorización a la Autoridad Agraria Nacional.

6.- Procedimiento:
El promotor tendrá un plazo de 30 días para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos solicitados en el presente informe así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente;

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	10.08.2017	
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	10.08.2017	

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

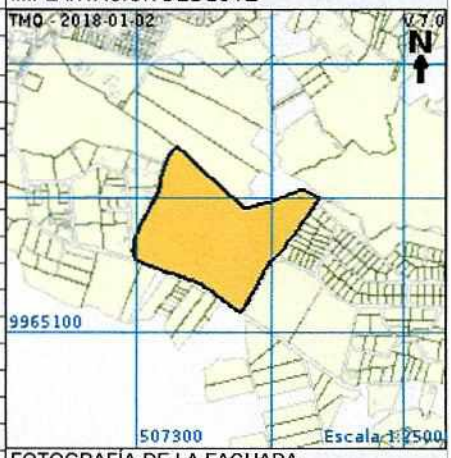
QUITO ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01 — 2018/01/02 12:42

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1768182710001
Nombre o razón social:	EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA EP
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5782935
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	225150200100000000
Denominación de la unidad:	
Año de construcción:	1995
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	SIN USO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	659.05 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	659.05 m2
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	$ 1,447,915.10
Avalúo de construcciones	$ 135,313.50
Avalúo de construcciones	$ 0.00
Avalúo de adicionales	$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	$ 1,583,228.60
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO	
Avalúo del terreno:	
Avalúo de construcción:	
Avalúo total:	
DATOS DEL LOTE	
Clasificación del suelo:	Suelo Rural
Clasificación del suelo SIREC-Q	RURAL
Área según escritura:	204,930.00 m2
Área gráfica:	207,228.59 m2
Frente total:	1,425.25 m
Máximo ETAM permitido:	2.00 % = 4,098.60 m2 [SRU]
Área excedente (+):	2,298.59 m2
Área diferencia (-):	0.00 m2
Número de lote:	-
Dirección:	ALAN001 SIN NOMBRE ALANGASI
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	ALANGASÍ
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE3

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA EP	1768182710001	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 207228.59 m2.

50

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
ALCALDÍA

Informe Técnico No. DPPM-SM – 026 /17

CRITERIO TÉCNICO RESPECTO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "LA BETANIA"

Secretaría de Movilidad
16.02.2017

1. Antecedentes

En Mesas de Trabajo realizadas en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con la participación de los representantes de esa Secretaría, así como de Planificación Territorial, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, los promotores del proyecto "Betania" realizaron la exposición del mismo, sobre lo cual y en el ámbito de movilidad, informo lo siguiente:

2. Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en la jurisdicción de la Administración Zonal Los Chillos, parroquia Alangasí, próximo al sector Ushimana. Ver figura N°1.

Figura No.1
Ubicación del Proyecto Betania

Elaboración propia - Fuente: Presentación proyecto "Betania" Empresa Pública de Vivienda

89

3. Características generales del proyecto

De acuerdo con la presentación realizada por los promotores, se trata de un proyecto de uso mixto con 1.500 unidades habitacionales aproximadamente (viviendas de 75 m^2), comercio y equipamientos públicos y privados: educación, salud, UPC, talleres, mercado, supermercado, parque público y áreas productivas, que se desarrollarán en un predio de 20,5 ha.

3.1. Características de la ubicación del terreno

El terreno se ubica en la parroquia de Alangasí en la jurisdicción de la Administración Zonal Los Chillos; limita al norte con varios lotes particulares, al sur con la calle Betania, al este con calle S/N 5 y al oeste con la calle S/N 3. Atravesando el predio de este a oeste, se plantea prolongar la calle S/N 1, la misma que se conecta con la calle Betania, y por esta hasta la Vía Troncal E35.

3.2. Accesibilidad

Al proyecto se accede por cuatro rutas principales o directas (ver figura No. 1):

1. Ingreso por el sur occidente (sector Playa Chica): desde la Av. General Rumiñahui, continuando por las calles S/N 4, calle Zamora, calle Betania; recorriendo aproximadamente 2 km.

   Salida hacia el sur occidente: por la calle Betania continuando por las calles Zamora, S/N 4 y Av. General Rumiñahui hacia el suroccidente, recorriendo aproximadamente 2km.

2. Ingreso por el occidente: desde la Av. General Rumiñahui (Sector Puente 9), continuando por las calles Amazonas, Zamora, Betania, recorriendo aproximadamente 5,4 km.

   Salida hacia el occidente: por la calle Betania continuando por las calles Zamora, Amazonas y Av. General Rumiñahui (Sector Puente 9) con dirección a Conocoto y Quito, recorriendo aproximadamente 5,4 km.

3. Ingreso por el este (Alangasí): desde la Vía E35, continuando por las calles Antonio José de Sucre, Juan Montalvo (Parque de Alangasí), calle Simón Bolívar, calle Río Ushimana, calle S/N 3, en un recorrido de aproximadamente 7,2 km.

   Salida por el este (Alangasí): Por la misma calle S/N 3, continuando por las calles Río Ushimana, Simón Bolívar, Antonio José de Sucre (Parque de Alangasí), hasta la intersección con la Vía E35, en un recorrido total de aproximadamente 7,2 km.

4. Ingreso por el este (sector la Concepción): Por la Vía E35, continuando por calle Betania hasta llegar al proyecto, en un recorrido de aproximadamente 2,5 km.

   Salida por el este (Sector La Concepción): Por la misma calle Betania, hasta la intersección con la Vía E35, en un recorrido de aproximadamente 2,5 km.

3.3. Características del sistema vial aledaño

El proyecto se encuentra inscrito dentro de una red vial secundaria (vías colectoras y locales) en proceso de consolidación, por cuanto estos sectores están prácticamente deshabitados. Sin embargo, el potencial de conectividad con el resto de la red vial sectorial y metropolitana es muy amplio. En la medida en que se vaya incorporando la consolidación urbana se deduce que el sistema vial entrará a operar en las condiciones planificadas.

En ese contexto, las vías principales de accesibilidad al proyecto, de acuerdo con la planificación Municipal, tendrán las siguientes características:

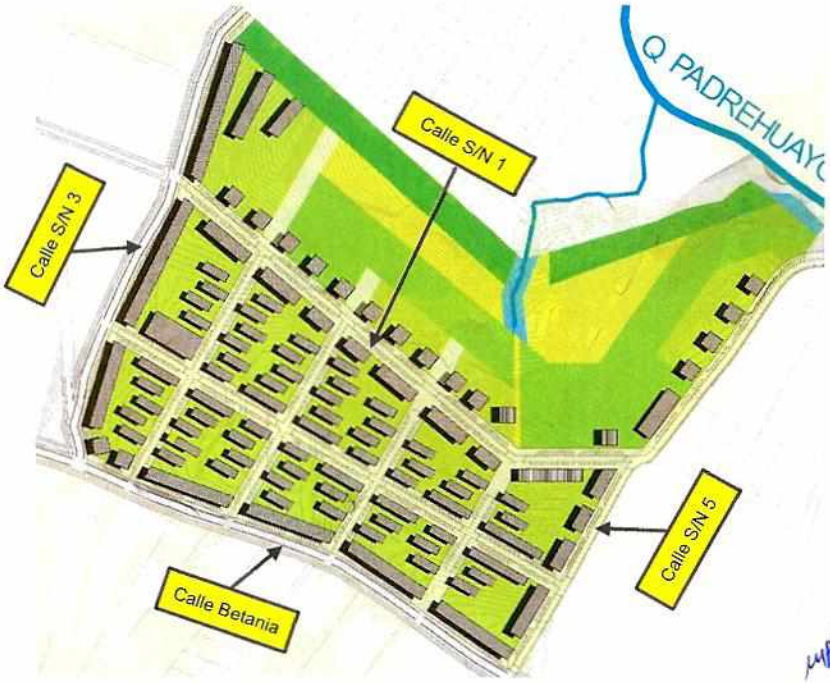
- Calle Betania: tendrá un ancho de 18 m con una calzada de 14 m, lo que permitirá tener 2 carriles de 3,50 m por sentido y aceras de 2,00 m.
- Calle S/N 1: tendrá un ancho de 20 m con dos calzadas de 7 m c/u, lo que permitirá tener 2 carriles de 3,50 m por sentido, parterre de 2 m y aceras de 2,00 m.

La calle Betania, se constituirá en la principal vía de acceso al proyecto, deducción que se tiene de las estimaciones de los centros principales de atracción de viajes, por lo que su funcionalidad será la de vía colectora sectorial.

3.4. Características del sistema vial interno

Se compone de tres vías perimetrales que son: calles S/N 3, Betania y S/N 5, vías que son existentes, la primera por habilitarse la segunda por ampliarse y la tercera de ellas se encuentra operativa, aunque sin uso. Además, de dos vías longitudinales internas, una es parte del sistema vial y la otra es planificada por el promotor del proyecto. Finalmente se prevé incorporar cuatro vías transversales que nacen en la calle Betania y terminan en la calle S/N 1. En la figura No. 2 se ilustra lo indicado.

Figura No.2
Vista del sistema vial interno del proyecto.



Fuente: Resumen ejecutivo del proyecto

38

3.5. *Oferta de estacionamiento vehicular*

El proyecto no tiene definido el número de plazas de estacionamiento, sin embargo, se puede estimar haciendo una consideración de 1 plaza por vivienda, se tendría un total de 1500 plazas de estacionamiento, sin contar las correspondientes a visitas y equipamientos.

3.6. *Flujos vehiculares*

Con esa oferta de estacionamiento, la generación de tráfico tendrá un importante incremento de flujos vehiculares en las vías aledañas. En términos generales puede señalarse que, esos impactos serán manejables en razón de que las vías aledañas inmediatas, prácticamente no tienen circulación en la situación actual. Sin embargo, esos flujos pueden tener un impacto negativo en las intersecciones que articulan las vías colectoras y arteriales principales del sector, los cuales tendrán que ser evaluados en el estudio técnico pertinente, incorporando las debidas medidas de mitigación.

4. Observaciones

- De acuerdo con la estructura vial del sector en donde se implantará el proyecto analizado, se puede deducir que la vía que funcionalmente tendrá mayor importancia debido a las facilidades de conectividad, es la calle Betania, que de acuerdo con el PUOS vigente tiene definido una sección de 18 m (situación no aplicada todavía), por lo que se considera pertinente que, ésta debería incrementarse a 20 m, con lo cual se podrá implementar un parterre central que garantice la seguridad vial de los flujos opuestos.
- Es necesario indicar que el proyecto deberá incluir principalmente en las vías que tengan frente a Usos de Suelo comerciales y de servicios, carriles de estacionamiento lateral para no afectar la capacidad vial de dichas vías.
- Adicionalmente se deberán prever espacios que serán destinados para implementar paradas de bus que, cuyos servicios deberán incorporarse por parte de la Municipalidad cuando el sector se esté consolidando.
- Se deberá tomar en cuenta las facilidades de circulación y conectividad para transporte en bicicleta que permita facilitar los viajes desde los sitios de atracción de viajes cercanos (equipamientos educativos, salud, recreación, etc.).

5. Conclusiones

De acuerdo con el análisis de carácter general efectuado, se concluye que el desarrollo del proyecto La Betania es viable desde el punto de vista de la movilidad, condicionado a demostrar que los impactos de tráfico que genere el proyecto son mitigables con las medias de tráfico que se propongan, para lo cual se deben tomar como referencia las observaciones antes indicadas.

Elaborado por: Martha Proaño Herrera
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla
Para: Ing. Rubén Darío tapia Rivera

INFORME TÉCNICO
EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICO
BETANIA

ANTECEDENTES

El Promotor "Empresa Pública de Vivienda", tiene como interés la construcción de un proyecto urbanístico circunscrito en el sector de Ushimana, Parroquia de Alangasí. El área total del predio es de 20,5 ha, en la que se estima desarrollar 1.500 unidades de vivienda de interés social para aproximadamente 5.250 residentes. Siendo el área útil permeable 10 ha y el área verde y de equipamiento de 10 has también.

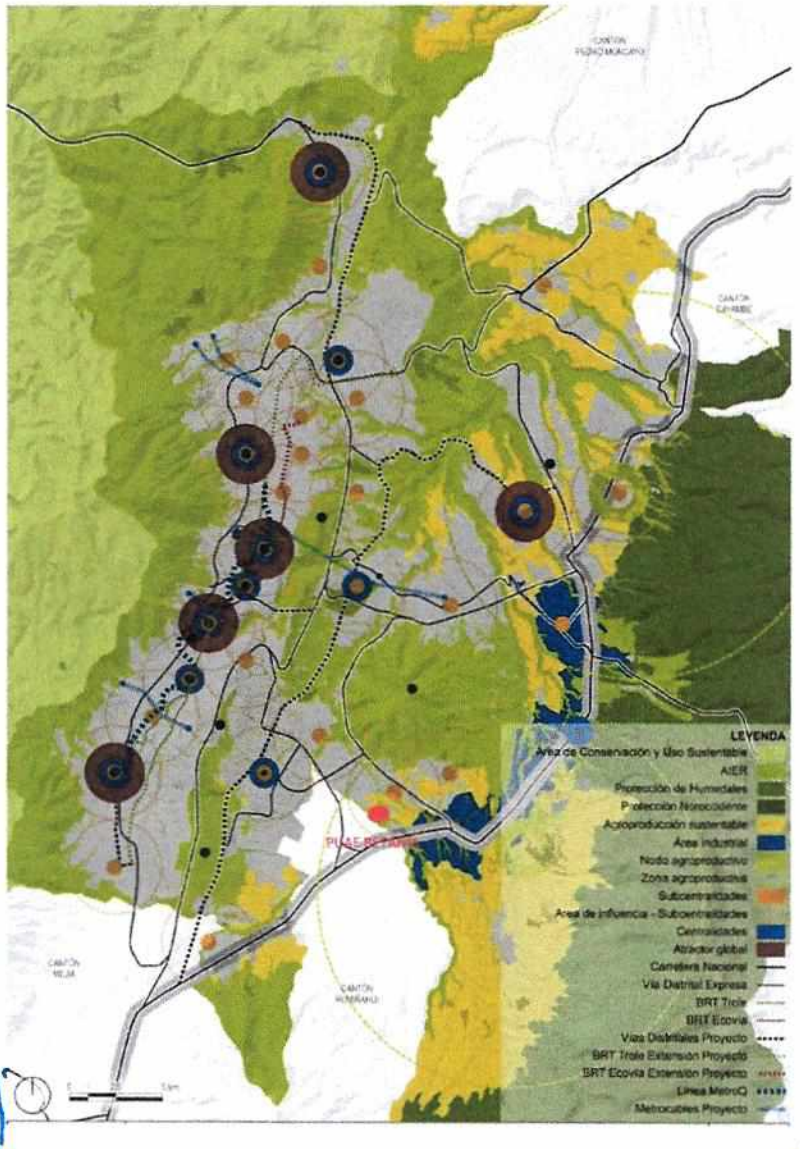
El proyecto propuesto es de carácter residencial de uso múltiple de mediana densidad que combina corredores verdes de conexión biótica con la quebrada Padrehuaycu, parques de uso público recreativo y zona agroproductiva; equipamiento para escuela taller, salud, UPC, locales comerciales, supermercado y mercado.

Con estos antecedentes, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda - EPV requiere contar con una ordenanza especial que permita la urbanización del suelo público para desarrollar vivienda de interés social, que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, como es el caso del predio denominado "LA BETANIA".

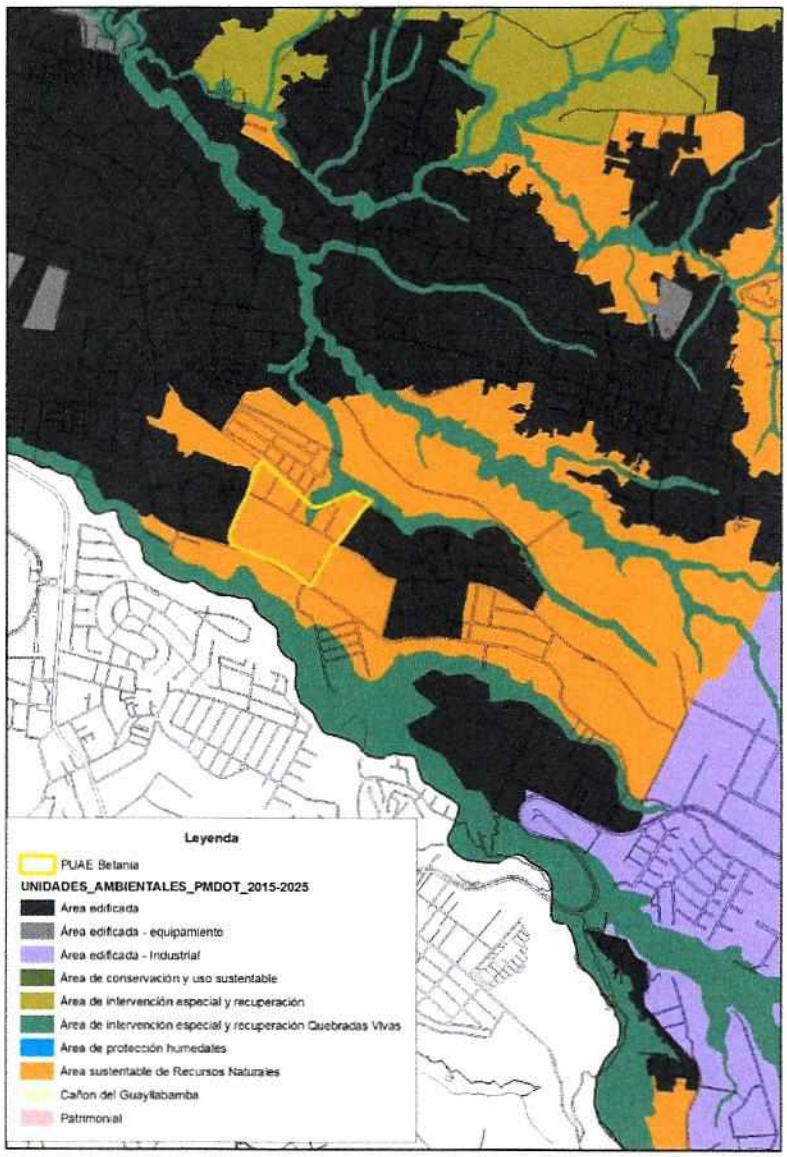
1. EVALUACIÓN

Impactos Ambientales: La propuesta de implantación del proyecto se localiza en la subcentralidad de Alangasí, cuyo Uso y Ocupación de Suelo vigente "PUOS 2016" corresponde a una zona residencial agrícola, y dentro del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial "PMDOT 2015-2025" corresponde a un área de uso sustentable de recursos naturales, conforme a la Ordenanza Metropolitana No.0041 "Territorialización de las Políticas del Plan Estratégico de Desarrollo - Unidades Ambientales". La asignación de áreas de uso sustentable de recursos naturales, se caracteriza por estar destinada a sistemas agro-productivos de ciclo corto, semi permanente, permanentes y ganadería.

Actualmente, el sector Ushimana evidencia un paisaje de características de desarrollo turístico rural con fincas de campo para uso agrícola residencial, urbanizaciones cerradas dispersas y sitios de pastizales en el que establecen sistemas productivos pecuarios marginales.



Por lo tanto el proyecto Betania transformaría la vocación de uso de suelo prevista en el "PMDOT 2015-2025" y PUOS 2016, generando impacto ambiental, con la disminución de áreas agrícolas y su transformación en áreas urbanas, reduciendo la cobertura vegetal e incrementando el suelo impermeable agro-productivo. En este sentido, el proyecto reduciría el área de uso sustentable de recursos naturales del sector, de 320 ha a 300 ha.



Al encontrarse el proyecto Betania en las zonas aledañas al área industrial establecida en el PMDOT, la población de este proyecto estaría potencialmente expuesta a una afectación a la salud y alteración a los ecosistemas.

Cabe destacar que los parques industriales, a pesar de aportar a la economía y a la población (generación de empleo directo e indirecto); también generan diversos impactos ambientales, tales como: consumo masivo de recursos, emisión de gases de efecto invernadero, aporte de metales pesados, olores, ruido, vibración, vertidos de efluentes líquidos domésticos e industriales.

Adicionalmente se debe considerar que los parques industriales pueden originar un aumento de tráfico liviano y pesado, así como generar un mayor volumen de residuos sólidos en el sector.

CONCLUSIONES

El proyecto propuesto presenta características de mediana densidad edificatoria, que modifica el perfil paisajístico y urbanístico del sector. Las zonas agrícolas residenciales deben ser zonas de transición y de amortiguamiento entre las zonas el crecimiento de la ciudad, zona industrial y áreas de conservación; por ende, recomendamos que se mantengan las condiciones de uso y densidad dispuestas por el PUOS y el PMDOT.

Un proyecto de esta magnitud incrementa la demanda de servicios de agua potable, electricidad, recolección de residuos, así como la afluencia de usuarios y vehículos, disminuyendo los beneficios ambientales que actualmente tiene el sector.

El sector de Ushimana es fundamentalmente recreativo con presencia residencial de baja densidad, vinculado a actividades turísticas y agrícolas. El proyecto propuesto es incompatible con el tipo de desarrollo proyectado para la zona y no promueve el cumplimiento de la Política A2 "*Promover la sustentabilidad ambiental del territorio garantizando los servicios ecosistémicos del patrimonio natural, fomentando su conocimiento, su manejo sustentable y su contribución al tejido urbano-rural*", como acciones estratégicas que constan en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, (O.M. 0041).

DESPACHO
SECRETARÍA DE AMBIENTE
ALCALDÍA

Verónica Arias
Secretaria de Ambiente

Elaborado por: Nixon Narváez	
Revisado por: Mariela Perrone	
Sebastián Sandoval	
Santiago Andrade	
Jorge Sempertegui	
Jenny Portilla	
Ruth Elena Ruiz	

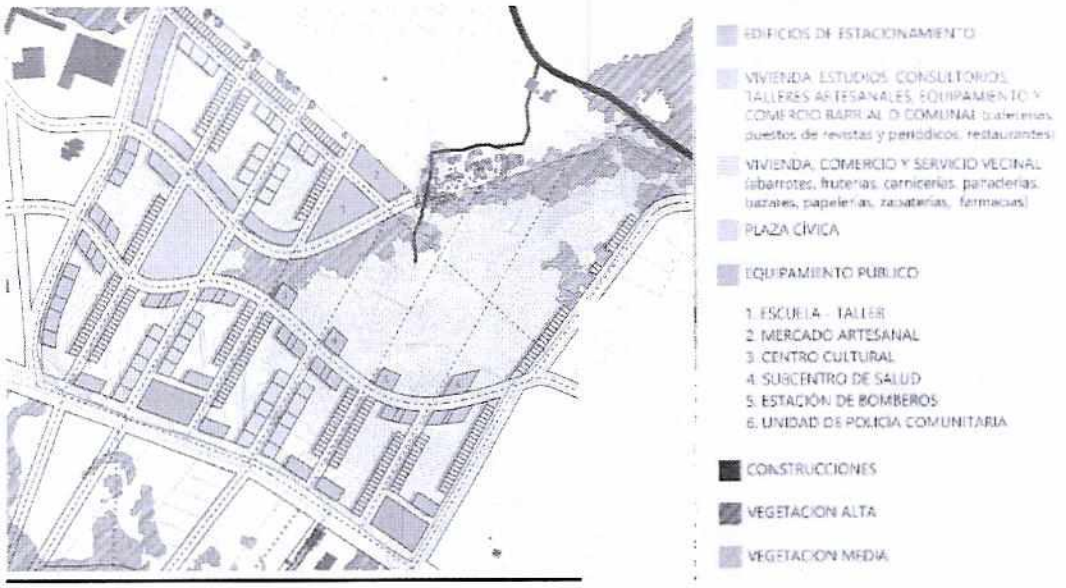
INFORME TÉCNICO
EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES
BETANIA

Fecha: 07 de agosto de 2017

ANTECEDENTES

- La solicitud de aprobación del proyecto especial Betania ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el 09 de diciembre de 2016.
- Mediante Oficio No.STHV-DMPPS-1619 del 31 de marzo de 2017 se adjunta el informe de viabilidad del proyecto al Arq. Patricia Fondello responsable técnico del proyecto Betania.
- En el mencionado informe la Mesa Técnica de PUAE resuelve declarar INVIABLE el proyecto denominado La Betania.
- Así mismo se menciona que el promotor puede realizar una nueva propuesta que contemple las recomendaciones descritas en el mismo.
- El Promotor "Empresa Pública de Vivienda", ingresa el 29 de junio de 2017 una nueva propuesta con la finalidad de que se analice la viabilidad del nuevo proyecto.
- El proyecto urbanístico se encuentra en el sector de Ushimana, Parroquia de Alangasí. El área total de intervención es de 20.7 ha, en la que se estima desarrollar 1.200 viviendas de interés social para aproximadamente 4.800 residentes. El área verde y de equipamiento corresponde al 35.38% ha.

- El proyecto propone un barrio polifuncional equilibrado entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se propone una mixtura de usos compatibles con la vivienda.
- Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante el espacio urbano ha de potenciarse como un lugar de encuentro o de concurrencia moderada.



- La Empresa Pública de Vivienda - EPV requiere una ordenanza especial que permita la urbanización del suelo público para desarrollar vivienda de interés social, que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, como es el caso del predio denominado "LA BETANIA".

1. EVALUACIÓN

Considerando que el promotor presenta una nueva propuesta (29.06.2017), se procede a verificar que el nuevo proyecto contemple las recomendaciones a nivel ambiental mencionadas en el informe de viabilidad del proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania" adjunto en el oficio No. STHV-DMPPS-1619:

1.- ***Este sector debe ser concebido como una zona de transición y amortiguamiento entre las zonas de crecimiento de la ciudad perimetrales al predio y la zona industrial de la vía E-35, por ende, recomendamos que se observen las siguientes directrices: Este sector debe ser concebido como una zona de transición y amortiguamiento entre el corredor o eje agroindustrial de la vía E-35 y los procesos de urbanización de baja densidad ubicados al occidente del predio. Por tanto todos los recursos ambientales tales como, la cobertura vegetal nativa remanente y las escorrentías, deben mantenerse como un corredor ecológico entre las riberas del Río Pita y la parroquia de Alangasí al norte. Por ende este conector de sistemas ecológicos podría ser un eje estructurante del partido urbano arquitectónico y generar zonificaciones de ocupación de suelo con densidades compatibles con las colindantes.***

El proyecto propone una estructura territorial que potencia *"..el vínculo entre el estero Padrehuaycu, el Área verde y el río Pita, mediante corredores verdes de continuidad biótica (norte-sur), fortaleciendo el desarrollo de especies nativas existentes como la Mimosa quitensis..".* Así mismo, *"..los ejes principales (este-oeste) que atraviesan los corredores, se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con el sistema de acuíferos del sector..".*

El proyecto propone un nuevo tejido urbano se ubica principalmente en las zonas más altas y menos pantanosas, rodeando los macizos de vegetación nativa existentes. En términos generales el proyecto crea un tejido continuo que conecta la trama de calles existentes fraccionadas del sector, permitiendo

así la continuidad del espacio público. Así mismo, en relación a la densidad del proyecto bajó de 600hab/ha a 220hab/ha.

En este sentido, el diseño del nuevo proyecto considera que el sector representa una zona de transición y amortiguamiento entre el corredor o eje agroindustrial y los procesos de urbanización de baja densidad ubicados al occidente del predio.

2.- *Se deberá registrar y conservar la cobertura vegetal existente y proponer un modelo de gestión acorde a los requerimientos de conservación de esta área.*

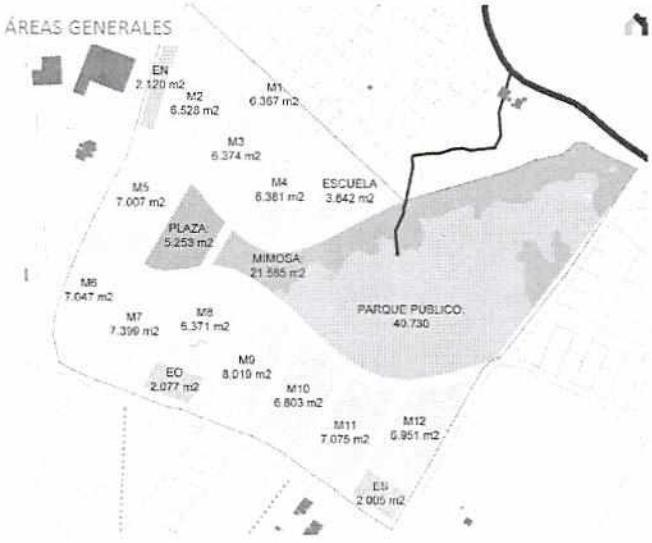
Acogiendo esta recomendación, se propone generar un sistema de diferentes escalas y funciones de áreas verdes integradas y vinculadas al Sistema de Acuíferos y Quebradillas del sector. El proyecto promueve a que los usuarios se relacionen con el paisaje local al mantener elementos existentes del terreno como la topografía y la vegetación de Mimosa quitensis, buscando generar conciencia en el cuidado y preservación del entorno. El proyecto propone 14m^2 de área verde por habitante.

El proyecto propone la conservación y enriquecimiento de la cobertura vegetal existente, equilibrando la naturaleza y el entorno construido mediante una estructura que fomenta una nueva identidad del sitio acorde a su entorno natural.

Así mismo, se propone la creación de un corredor verde entre el Bosque Betania y la quebrada Padrehuaycu favoreciendo los servicios ecosistémicos y la biodiversidad, mediante la utilización de especies nativas y/o patrimoniales.

3.- Se podrá concebir un área de recreación (parque lineal) a lo largo de la quebrada/estero y la cobertura vegetal existente que garantizará su adecuada conservación y el libre acceso público, bajo un modelo de gestión propuesto por el promotor.

Como se observa en el esquema de la propuesta se plantea la creación de un gran parque de uso público de escala metropolitana (4.07 ha) en el sector más bajo del terreno. Adicionalmente también se plantea la localización de una plaza central de 5.253 m^2.

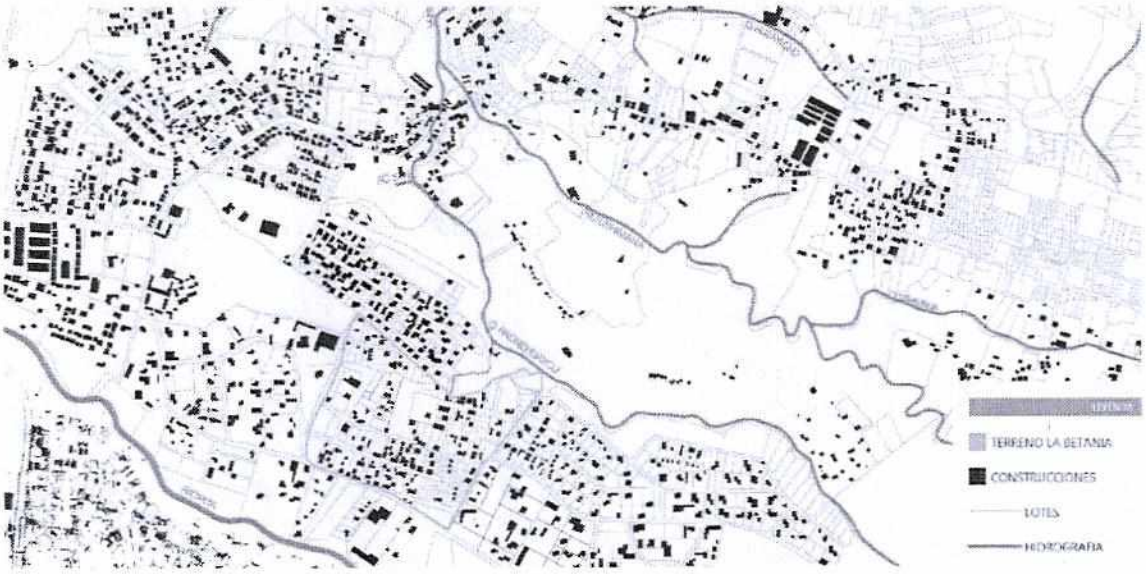


4.- El desarrollo del proyecto deberá cumplir con la política A2 establecida en el PMDOT "Promover la sustentabilidad ambiental del territorio garantizado servicios ecosistémicos del patrimonio natural, fomentando su conocimiento, su manejo sustentable y su contribución al tejido urbano rural".

El proponente presenta un análisis sobre el posible escenario futuro de la zona con el proceso de urbanización actual o fraccionamiento típico y con la implantación del proyecto donde se muestra el ordenamiento del sector mediante la aplicación de la ordenanza especial. En este sentido se evidencia que la implantación del proyecto promueve la sustentabilidad ambiental del sector.

POSIBLES ESCENARIOS FUTUROS

1- CON EL PROCESO DE URBANIZACION ACTUAL O FRACCIONAMIENTO TIPICO



POSIBLES ESCENARIOS FUTUROS

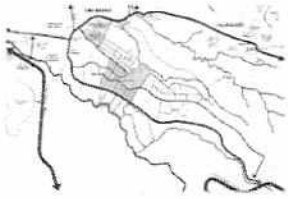
2- ORDENAMIENTO DEL SECTOR CON ORDENANZA ESPECIAL

Así mismo, el proyecto contempla los siguientes ejes de intervención ambiental:

EJES DE INTERVENCIÓN AMBIENTALES

"REHABILITACION SISTEMAS NATURALES Y EXISTENTES"

- Rehabilitación de SISTEMAS NATURALES
GENERACION CORREDOR VERDE DE CONECCION
  Especies autóctonas
  Mimosa Quitensis
  Esteros



REUTILIZACION DEL AGUA

- Uso y eficiencia de consumo de agua
REUTILIZACION DE AGUAS LLUVIAS
Permeabilidad: HUMEDALES
TRATAMIENTO DE AGUAS ALCANTARILLADO PARA LUEGO DESCARGA A QUEBRADA

- Movilidad
REDUCCION SUPERFICIES DE ESTACIONAMIENTOS
VELOCIDAD TODO 30 km/h
Calles de coexistencia

- Tratamiento de residuos sólidos y líquidos

- Incremento de espacios públicos y área verde de uso público.
- Areas productivas

5.- El diseño de las infraestructuras podría incorporar valores agregados ecológicos (infraestructuras verdes) concordantes al entorno del proyecto, lo cual se deberá coordinar con las empresas públicas respectivas. De igual forma, las edificaciones podrán incorporar en su diseño, valores agregados de ecoeficiencia.

Acogiendo la recomendación descrita, el proyecto contempla:

CONFORT VALORES AGREGADOS DE ECOEFICIENCIA

CONCLUSIONES

- Una vez evaluado el nuevo proyecto se evidencia que han sido acogidas las recomendaciones mencionadas en el informe de viabilidad del proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania" del 31 de marzo de 2017.
- En relación al informe de la Secretaría Nacional de Riesgos de fecha 21 de diciembre de 2015, en el cual se indica que el predio donde se ubica el proyecto se encuentra en una *"zona con nivel de amenaza Alto"* para Inundación y *"nivel de amenaza Alta a Media"* por movimientos de masas, se sugiere a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicitar a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se pronuncie respecto a las posibles consecuencias e implicaciones de los riesgos para el proyecto.
- Conforme a los criterios de evaluación descritos en la matriz adjunta, el proyecto califica con 20 puntos a favor y 12 en contra.
- El proyecto es viable con observaciones, por lo que el promotor deberá acoger las observaciones mencionadas en este informe y en la matriz de análisis preliminar ambiental adjunta.

Atentamente,

Ruth Elena Ruiz
Secretaria de Ambiente del DMQ (S)

Adjunto: Matriz de análisis preliminar ambiental.

Elaborado por: Diana Hernández	Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental
Revisado por: Mariela Perrone	Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental
Sebastián Sandoval	Asesoría Jurídica
Santiago Andrade	Dirección de Gestión de la Calidad Ambiental
Jorge Sempértegui	Coordinación Jurídica
Jenny Portilla	Residuos
Ruth Elena Ruiz	Dirección de Patrimonio Natural
Lola Sánchez	Planificación

SECRETARÍA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO AMBIENTAL
ANÁLISIS PRELIMINAR AMBIENTAL
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial -PUAE

Nombre del PUAE:BETANIA

A. Impactos ambientales

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Contaminación de agua	Contempla Tratamiento de Agua Alcantarrillado para descarga a la quebrada.		+
Contaminación de suelo	Se propone mantener elementos actuales del terreno como la topografía, la vegetación de Mimosa Quitensis		+
Contaminación de aire/ruido	No aplica		na
Contaminación por residuos peligrosos	No aplica		na

B. Construcción sustentable

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Diseño arquitectónico y certificaciones	Barrio polifuncional equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se propone una mixtura de usos compatibles con la vivienda.		+
Energía eléctrica alternativa	Contempla valores agregados de ecoeficiencia (colectores solares)		+
Tratamiento de agua servidas	Tratamiento de aguas alcantarillado para luego descarga a quebrada.		+
Recuperación de aguas lluvias	Contempla captación de agua lluvia. Reservorios públicos		+
Reciclaje y disposición final de residuos	Contempla tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Reciclaje y compost. Biodigestores y biogas.		+

C. Certificación de intersección PANE, ACUS,AIER

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Protección de quebradas	Promueve la conservación y recuperación de quebrada (Padrehuayco)		+
Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) ó Ara de intervención Espacial y Recuperación (AIER)	No se encuentra en Areas de Intervención y Recuperación AIER o en Áreas de Conservación y Uso sustentable ACUS vigentes o planificadas		+
Bosques Protectores	Interseca con Quebradas vivas: protección de quebradas.	En el área de intersección el proyecto no deberá desarrollar infraestructura, no debe afectar la Cobertura Vegetal y se debe respetar los retiros que la norma exige. La regularización ambiental deberá realizarse conforme la normativa ambiental vigente.	-

D. Sensibilidad y vulnerabilidad del ecosistema a ser alterado

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Cobertura Vegetal (CV)	Existe maziso de vegetación arbustiva de Mimosa quitensis	Se deberá conservar la cobertura vegetal existente.	-
Conectividad entre ecosistemas	Se propone corredores ecológicos para lograr la conectividad aumentando la cobertura vegetal arbórea con especies nativas.		+
Aislamiento del ecosistema	No genera aislamiento de ecosistema		+
Endemismo	Existe flora emblemática para el DMQ	Se deberá conservar la cobertura vegetal existente.	-

E. Factibilidad de servicios

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Energía eléctrica	Si contempla	-	+
Agua Potable	Si contempla	-	+
Saneamiento	Si contempla	-	+
Recolección	Si contempla	-	+
Transporte	No contempla	Es necesario conocer donde y como serán equipadas las paradas de transporte público	-

F. Huella de Carbono

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Cálculo de emisiones CO2 (ton eq/año)	No aplica		N/A
Mecanismos para la reducción de emisiones de CO2	No aplica		N/A

D. Concesión y disposición de materiales de construcción (cantera y escombreras).

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Provisión de materiales de construcción	No contempla	Se debe registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales de origen reciclados o reutilizados	-
Disposición de materiales de construcción	No contempla	Se debe establecer los sitios y protocolos de disposición de escombros así como de su reutilización	-
Cálculo de Cortes y Rellenos	No aplica	-	N/A

G. Afectación a la red Verde Urbana, porcentaje de área verde

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Red verde Ecológica	Amplia la conectividad con la red verde ecológica de la quebrada	-	+
Restitución de área verde	El proyecto propone la creación de corredor verde entre el Bosque Betania y Quebrada Padrehuaycu	-	+

H. Mecanismos de Compensación

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Beneficios a favor del ambiente	Contempla el manejo de áreas protección y conservación, restauración y parque de recreación	-	+

Recuperación de quebradas	Se propone generar un Sistema de diferentes escalas y funciones de las áreas verdes integrado y vinculado al Sistema de Acuíferos y Quebradillas del sector	-	+	
Apropiación de espacios verdes urbanos	Contempla la creación de un gran parque de uso público de escala metropolitana	-	+	

I. Riesgos

PARAMETRO	CARACTERISTICA	IMPACTO	CALIFICACION
Incendio Forestales	No contempla		-
Movimientos en masa	Nivel de amenaza de Alta a media		-
Vulnerabilidad ecosistemica	No contempla		-

G. Sintesis

Concuerda con la Planeación ambiental	**PUNTOS +**	20	***Criterios de viavilidad***
No concuerda con la Planeación ambiental	**PUNTOS -**	-9	**Viable con condición:**
	TOTAL	11	El proyecto es favorable con observaciones, es importante indicar que el proponente deberá levantar y desarrollar las observaciones aquí presentadas.

Realizado por:	Diana Hernández	Técnica POL	**SUMILLA**
Revisado por	Mariela Perrone	Directora DMPPA	
Aprobado por:	Ruth Elena Ruiz	Secretaria SA (S)	

Empresa Pública
Casa para Todos

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0320-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2017

Asunto: Ingreso a la Mesa Técnica de PUAES - Proyecto Urbano Arquitectónico Especial La Betania

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
Secretario Metropolitano de Territorio, Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al proyecto "ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE ALANGASÍ DEL CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, DENOMINADO "LA BETANIA" A FIN DE IMPULSAR PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 204.930m2.", en virtud de la presentación realizada a la Comisión de Uso de Suelo, solicito el trámite correspondiente, para lo cual adjunto sirvase encontrar, la nueva propuesta acorde a los lineamientos emitidos por la Mesa Técnica de PUAES con fecha 30 de marzo de 2017.

Por la favorable y oportuna atención al presente, me suscribo.

Atentamente,

Arq. Octavio Xavier Enrique Villacreses Peña
GERENTE GENERAL

Copia:
Señor
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Señora Magíster
Ximena Ron Pareja
Gerente Técnica

79

xr

SECRETARÍA DE
MOVILIDAD
ALCALDÍA

Quito DM, 08 AGO 2017
Oficio No. SM- 1336 -2017.

Arquitecto
Jacobo Herdoiza B.
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda
Presente

Asunto: *Criterio técnico desde el ámbito de la Movilidad del PUAE "BETANIA".*

De mi consideración:

En relación al proyecto PUAE "BETANIA" que fue presentado y analizado en el desarrollo de las Mesas Técnicas respectivas, adjunto sírvase encontrar el Informe Técnico No. SM-DPPM-0126/2017, que contiene el criterio técnico en cuanto al ámbito de movilidad se refiere.

Este pronunciamiento favorable como aporte para la definición de la viabilidad en el desarrollo de dicho proyecto, no constituye aprobación al estudio de impacto de tráfico que debe realizarse en una etapa posterior.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

QUITO
SECRETARIA DE MOVILIDAD
M.D.M.Q.

Andrea Flores Andino
Secretaria de Movilidad (s)
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Adj: Informe Técnico No. SM- DPPM-0126/2017

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2017/08/01	
Revisión:	Mnarváez	DPPM	2017/08/01	

78

Informe Técnico No. SM-DPPM-0126/2017

CRITERIO TÉCNICO DE VIABILIDAD RESPECTO) DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "BETANIA"

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad
01/08/2017

1. Antecedentes

Los promotores del proyecto "BETANIA", con fecha 12 de julio de 2017, efectuaron una nueva presentación del mencionado proyecto en la Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales (PUAES) en una nueva versión desarrollada con base en las observaciones realizadas a la primera versión.

El 26 de junio de 2017, después de realizar un análisis en los ámbitos de territorio, ambiente y movilidad, la Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES) solicitó la emisión de los informes de viabilidad correspondientes a las diferentes Secretarías miembros de la misma.

2. Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en la jurisdicción de la Administración Zonal Los Chillos, parroquia Alangasí, próximo al sector Ushimana. Ver figura N°1.

Figura No.1
Ubicación del Proyecto Betania

Elaboración propia - Fuente: Presentación proyecto "Betania" Empresa Pública de Vivienda

77

3. Características generales del proyecto

De acuerdo con la presentación realizada por los promotores, se trata de un proyecto de uso mixto con 1.200 unidades habitacionales (viviendas de 75 m^2), comercio y equipamientos públicos y privados: educación, salud, UPC, talleres, mercado, supermercado, parque público y áreas productivas, que se desarrollarán en un predio de 20,5 ha.

3.1. Características de la ubicación del terreno

El terreno se ubica en la parroquia de Alangasí en la jurisdicción de la Administración Zonal Los Chillos; limita al norte con varios lotes particulares, al sur con la calle Betania, al este con calle S/N 5 y al oeste con la calle S/N 3. Atravesando el predio de este a oeste, se plantea prolongar la calle S/N 1, la misma que se conecta con la calle Betania, y por esta hasta la Vía Troncal E35.

3.2. Accesibilidad

Al proyecto se accede por cuatro rutas principales o directas (ver figura No. 1):

1. Ingreso por el sur occidente (sector Playa Chica): desde la Av. General Rumiñahui, continuando por las calles S/N 4, calle Zamora, calle Betania; recorriendo aproximadamente 2 km.

   Salida hacia el sur occidente: por la calle Betania continuando por las calles Zamora, S/N 4 y Av. General Rumiñahui hacia el suroccidente, recorriendo aproximadamente 2km.

2. Ingreso por el occidente: desde la Av. General Rumiñahui (Sector Puente 9), continuando por las calles Amazonas, Zamora, Betania, recorriendo aproximadamente 5,4 km.

   Salida hacia el occidente: por la calle Betania continuando por las calles Zamora, Amazonas y Av. General Rumiñahui (Sector Puente 9) con dirección a Conocoto y Quito, recorriendo aproximadamente 5,4 km.

3. Ingreso por el este (Alangasí): desde la Vía E35, continuando por las calles Antonio José de Sucre, Juan Montalvo (Parque de Alangasí), calle Simón Bolívar, calle Río Ushimana, calle S/N 3, en un recorrido de aproximadamente 7,2 km.

   Salida por el este (Alangasí): Por la misma calle S/N 3, continuando por las calles Río Ushimana, Simón Bolívar, Antonio José de Sucre (Parque de Alangasí), hasta la intersección con la Vía E35, en un recorrido total de aproximadamente 7,2 km.

4. Ingreso por el este (sector la Concepción): Por la Vía E35, continuando por calle Betania hasta llegar al proyecto, en un recorrido de aproximadamente 2,5 km.

   Salida por el este (Sector La Concepción): Por la misma calle Betania, hasta la intersección con la Vía E35, en un recorrido de aproximadamente 2,5 km.

3.3. Características del sistema vial aledaño

El proyecto se encuentra inscrito dentro de una red vial secundaria (vías colectoras y locales) en proceso de consolidación, por cuanto estos sectores están prácticamente deshabitados. Sin embargo, el potencial de conectividad con el resto de la red vial sectorial y metropolitana es muy amplio. En la medida en que se vaya desarrollando la consolidación urbana del sector, se puede deducir que el sistema vial entrará a operar en las condiciones planificadas.

En ese contexto, las vías principales de accesibilidad al proyecto, de acuerdo al PUOS vigente, tendrán las siguientes características:

- Calle Betania: tendrá un ancho de 18 m con una calzada de 14 m, lo que permitirá tener 2 carriles de 3,50 m por sentido y aceras de 2,00 m.
- Calle S/N 1: tendrá un ancho de 20 m con dos calzadas de 7 m c/u, lo que permitirá tener 2 carriles de 3,50 m por sentido, parterre central de 2 m y aceras de 2,00 m.

La calle Betania, se constituirá en la principal vía de acceso al proyecto, deducción que se tiene de la continuidad que facilita la conexión con el resto de la red vial, lo cual permite la conectividad con los centros principales de atracción de viajes, por lo que su funcionalidad será la de vía colectora sectorial.

3.4. Características del sistema vial interno

La accesibilidad vehicular al proyecto está bien concebida, ya que existe conexión de las vías locales que se generan y que existen actualmente con la vía colectora de ese sector que es la calle Betania, presentando una trama vial articulada y jerarquizada, permitiendo tener calles pacificadas al interior del proyecto, ya que se evita que éstas sean de paso.

En ese contexto, se plantea que la calle Betania cambie de sección de 18,00 a 30,00 m y as u vez, la calle S/N 1, de 20,00 a 16,00, lo cual es coherente con el esquema de conectividad, continuidad y accesibilidad, tanto al proyecto como al resto de territorio de eses sector. La jerarquía vial se define según lo que se indica en la figura No. 2.

Figura No. 2
Trama vial del proyecto

Fuente: *Proyecto Betania*

Las secciones viales propuestas son:

76

- Vía colectora, 30,00 m.
- Vía local de borde, 18,00
- Vía local pacificada, 16,00 m.

- Corredor ecológico, 13,25.
- Vía de coexistencia, 11,25.

3.5. *Oferta de estacionamiento vehicular*

El proyecto propone disponer de 1.200 viviendas y 1.300 plazas de estacionamientos distribuidos en tres edificios ubicados al centro, al norte y al sur del proyecto, según se detalla en la figura No. 3 y tabla No. 1.

Figura No. 2
Oferta de estacionamiento del proyecto Betania

Fuente: *Proyecto Betania*

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos
Fuente: *Proyecto "Betania"*

	ETAPA 1			ETAPA 2	ETAPA 3
	PARALELOS	DIAGONALES	EDIFICIO CENTRO	EDIFICIO NORTE	EDIFICIO SUR
	370	80	350	250	250
TOTAL	1300				

Se ha realizado una comparación del número de estacionamientos propuesto por el proyecto "BETANIA" y los establecidos por la normativa (Ordenanza Metropolitana No. 172) de acuerdo a los usos de suelo definidos por el proyecto, y se ha determinado que el mismo propone los sitios de estacionamientos mínimos permitidos para su construcción, dicha observación no genera un impacto agregado al proyecto, por lo que es aceptable.

3.6. *Flujos vehiculares*

Con esa oferta de estacionamiento, la generación de tráfico tendrá un incremento sustancial de flujos vehiculares en las vías aledañas. En términos generales puede señalarse que, esos impactos serán manejables en la oferta vial que se dispondrá, en razón de que

las vías aledañas inmediatas, prácticamente no tienen circulación en la situación actual y su incremento por el tráfico de paso se estima será mucho menor al generado por el proyecto. Sin embargo, esos flujos pueden tener un impacto negativo en las intersecciones que articulan las vías colectoras y arteriales principales del sector, esto es, fuera del área inmediata del proyecto, las cuales tendrán que ser evaluadas en el estudio técnico pertinente, incorporando las debidas medidas de mitigación, si el caso lo requiere.

Estos datos permiten deducir que, los flujos vehiculares serán bajos, siendo consecuentes con el tipo de vías y uso de suelo.

4. Conclusión y Recomendaciones

De acuerdo a lo expuesto se emite el criterio **favorable de viabilidad** al Proyecto "BETANIA" desde el punto de vista de la movilidad, indicándose que para el desarrollo del estudio de impacto de tráfico se tomen en consideración las siguientes observaciones:

- Es necesario definir de manera clara y concisa los cambios de las secciones viales respecto del PUOS vigente, incorporando las afectaciones que pudieran surgir de estos cambios.
- Justificar la capacidad vial y la operatividad de la calle Betania con la sección propuesta, y precisar si la misma corresponde a toda la longitud de esa calle o solo en el tramo correspondiente al proyecto.
- Identificar en los diseños viales, de ser el caso, la incorporación de ciclovías segregadas o explicar si este requerimiento se satisface de manera compartida en las diferentes vías del proyecto y su conectividad principalmente con la parroquia Alangasí.
- El estudio de impacto de tráfico y propuesta de medidas de mitigación deberá considerar en su alcance el análisis de las intersecciones de la calle Betania con el resto de la red vial del sector, de manera específica en las intersecciones claves en donde se intersecten.
- Dentro de ese estudio, la generación de tráfico del proyecto deberá determinarse considerando la oferta de estacionamiento y su actividad de ingreso / salida de acuerdo a indicadores que se asignen para las horas de máxima demanda, cuyos flujos vehiculares tendrán que ser analizados en la red vial correspondiente.
- Dentro del diseño de los diferentes tipos de vías, deberán incorporarse los elementos de pacificación de tráfico que puedan garantizar las velocidades promedio de circulación que se tengan previstas en el proyecto.
- Realizar el proyecto de señalización vial de toda el área que abarque el estudio.
- Al estudio de tráfico deberá anexarse la carta compromiso de que todas las medidas de mitigación que implique el proyecto, serán realizadas a costo y gestión del promotor en coordinación con las entidades municipales correspondientes.

Elaborado por: Alexandra Ocaña
Revisado y Aprobado por: Marcelo Narváez P.

75

Empresa Pública de Vivienda

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:
02 JUN 2017 14:40
QUITO ALCALDÍA
FIRMA RECEPCIÓN:
NÚMERO DE HOJA: 74-h.c

Comisión Uso de Suelo 2/06/2017

Oficio Nro. EPV-EPV-2017-0271-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2017

Asunto: Presentación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Betania", a la Comisión de Suelo

2017-078522

Señor
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
En su Despacho

De mi consideración:

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, EPV, tiene como objetivo dentro de su decreto de creación Nro. 622 de abril de 2015 y su reforma mediante decreto Nro. 976 de 8 de abril de 2016, estructurar, gestionar y ejecutar programas, planes o proyectos de urbanización y vivienda social. En virtud de lo expuesto ponemos en su conocimiento que la Empresa tiene como activo el predio denominado La Betania, sector de Alangasí, DMQ, con una superficie 20.4 hectáreas, transferido por el MIDUVI el 4 de julio de 2016, mediante escritura de donación inscrita con fecha 26 julio de 2016.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 19 de septiembre de 2016, se suscribe el contrato "Estudios para la elaboración de la Ordenanza de Urbanización y los Diseños de Redes de Urbanización del predio denominado "La Betania" para desarrollar vivienda de interés social y público" entre la Empresa Pública Nacional de Hábitat y
Vivienda y el consultor Arq. Raúl Gustavo Chamorro Pazos.

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la EPV y el consultor presentaron el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Betania" ante la Mesa Técnica de PUAEs. De forma general el proyecto tuvo aceptación y se esperaba el informe de viabilidad respectivo en ese sentido; con fecha 11 de enero de 2017, mediante oficio Nro. EPV-GG-2017-0019-O, se solicita se emita el referido Informe de Viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE.

Desde entonces se han mantenido reuniones técnicas con las siguientes dependencias:

1. Secretaría de Movilidad, pues bajo sus directrices se desarrolló el estudio vial y el estudio de tráfico;
2. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y
3. Secretaría de Ambiente, a fin de ampliar la información del proyecto, el cual se expuso nuevamente a la Mesa Técnica de PUAES, el 3 de marzo de 2017; ocasión

74

en la que se nos informó que existen nuevos enfoques, particularmente ambientales, que están siendo discutidos en la mesa técnica.

4. MAGAP, con quien se mantuvo una reunión informativa a fin de conocer su criterio sobre el uso de suelo que actualmente rigue para el predio, el cual se cataloga como agrícola residencial; conocimos que el predio no reune condiciones agrícolas razón por la cual este predio originalmente del MIDENA no fue transferido al MAGAP sino al MIDUVI. De igual forma se conoció, que la consulta formal para el cambio de uso de suelo esta normada y que el Municipio Metropolitano de Quito, a través de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, deberá solicitar un informe.

Con fecha 31 de marzo de 2017, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el INFORME DE VIABILIDAD DEL PORYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "LA BETANIA", en el cual la Mesa Técnica de PUAE, resuelve declarar INVIABLE al proyecto, y que el promotor queda facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla las observaciones y las recomendaciones emitidas por la Mesa.

Con fecha 7 de abril de 2017, en reunión de trabajo con los arquitectos Jacobo Herdoíza y Pablo Macanchi, se exponen nuevas alternativas que toman en cuenta las observaciones planteadas en el informe. Con la alternativa seleccionada como la más viable, se desarrolla la propuesta integral respetando también la naturaleza social de la propuesta de Ordenanza. A partir de esta fecha se han mantenido reuniones con las Secretarias de Ambiente y de Territorio Hábitat y Vivienda; finalmente se concluye que será necesario, para analizar la propuesta del proyecto urbano arqutectónico especial La Betania, una modificación al PUOS.

La naturaleza de un PUAE, como es de su conocimiento señor Presidente, es proponer un proyecto urbano de uso de suelo, cuyas condiciones ambientales, urbanas, paisajísticas, etc., pudiendo diferir de la normativa vigente, resulten claramente beneficiosas al desarrollo del Distrito, sin necesidad de modificar el PUOS.

2. PEDIDO A LA COMISIÓN DE SUELO

Por lo expuesto, la EPV ha visto la necesidad de recurrir a su autoridad con la finalidad de solicitar se nos permita exponer la propuesta en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, para que sus miembros conozcan sobre este importante proyecto de iniciativa e interés públicos, que puede beneficiar a más de un millar de familias del Distrito, que podría producir inversiones mayores a 40 millones de dólares, ofrecer más de 2.000 puestos de trabajo directos e indirectos; por una parte, y que ofrece índices de habitabilidad y dotaciones de áreas verdes, cuidado ambiental y servicios urbanos significativamente mayores a lo normado por el COOTAD y el PUOS capitalino. Así también, una vez que sea analizado y de considerar pertinente la propuesta, que esta sea discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito.

Empresa Pública de Vivienda

Oficio Nro. EPV-EPV-2017-0271-O

Quito, D.M., 01 de junio de 2017

Adjunto: Ficha técnica (resumen) del proyecto anterior y del nuevo proyecto,
Expediente completo del nuevo proyecto

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,

Montserrat Benedito Benet
GERENTE GENERAL

Anexos:
- alternativa_10251712001496069217.pdf
- alternativa_20549585001496069217.pdf

Copia:

Señor
Marco Laszlo Ponce Roosz
Concejal Metropolitano de Quito
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

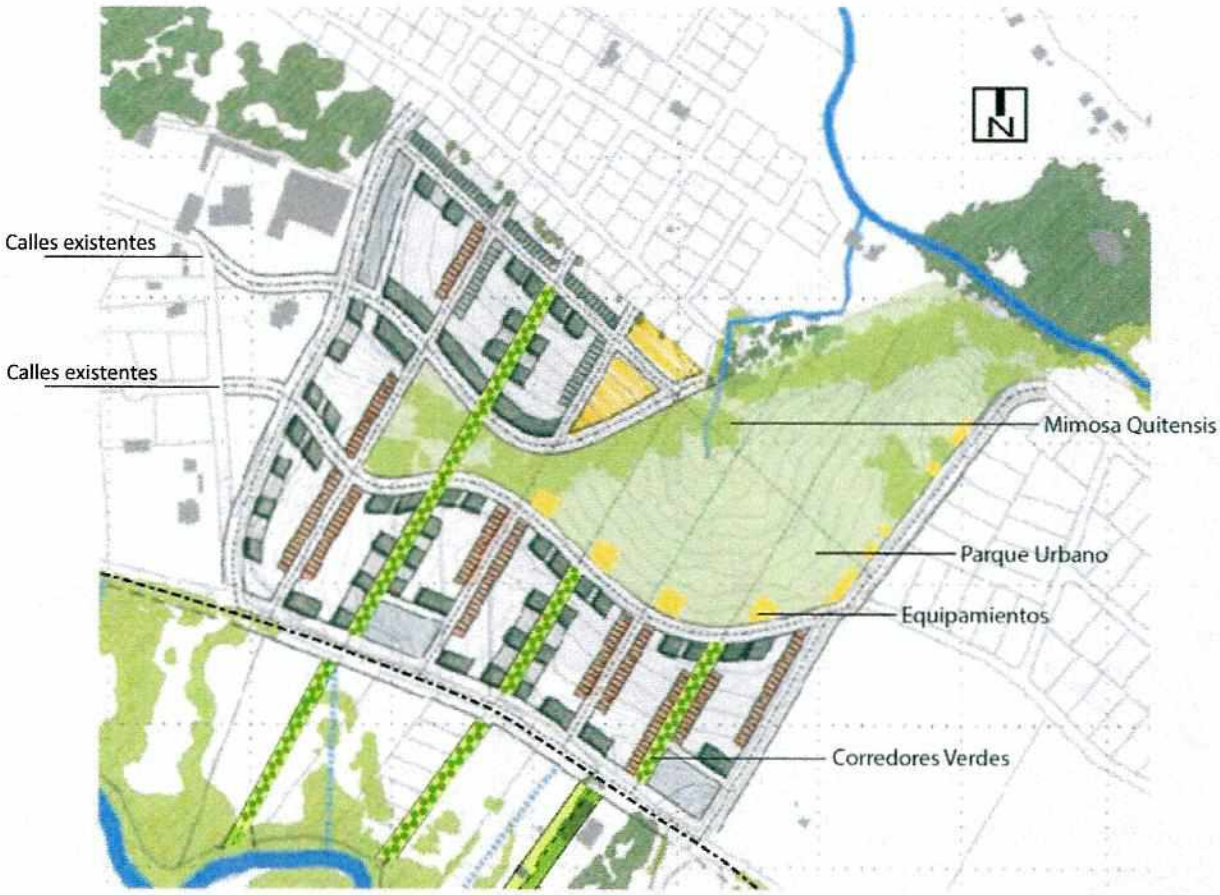
Señor
Patricio Alejandro Ubidia Burbano
Concejal Metropolitano
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor
Jorge Alban Gomez
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO METROPOLITANA DE QUITO

Doctor
Eduardo Del Pozo Fierro
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

gj/xr

ALTERNATIVA 2 PRESENTADA EN DESARROLLO



CAPACIDAD: 1.000 a 1.200 Viviendas

	DEL AREA BRUTA	AREA		
		(m²)	(Has)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1	AREA DE INTERVENCION	207.162	20,7	100%
2	AFECTACIONES	11.540	1,15	5,57%
2,1	AFECTACION ESTERO	3.711	0,37	1,79%
2,2	AFECTACIONES VIALES DE BORDE	7.829	0,78	3,78%
3	AREA VERDE PUBLICA Y EQUIPAMIENTO	73.310	7,33	35,39%
3,1	PARQUE PUBLICO	40.000	4,00	19,31%
3,2	RESERVAS DE MIMOSA	17.874	1,79	8,63%
3,3	EQUIPAMIENTO	10.183	1,02	4,92%
3,4	PLAZA CIVICA	5.253	0,53	2,54%
4	INFRAESTRUCTURA VIAL	34.676	3,47	16,74%
5	AREA UTIL PARA EDIFICIOS	87.636	8,76	42,30%

El proyecto busca potenciar el vínculo entre el estero Padrehuaycu y el rio Pita, mediante corredores verdes de continuidad biótica (norte-sur), fortaleciendo el desarrollo de especies autóctonas existentes como la Mimosa Quitensis.

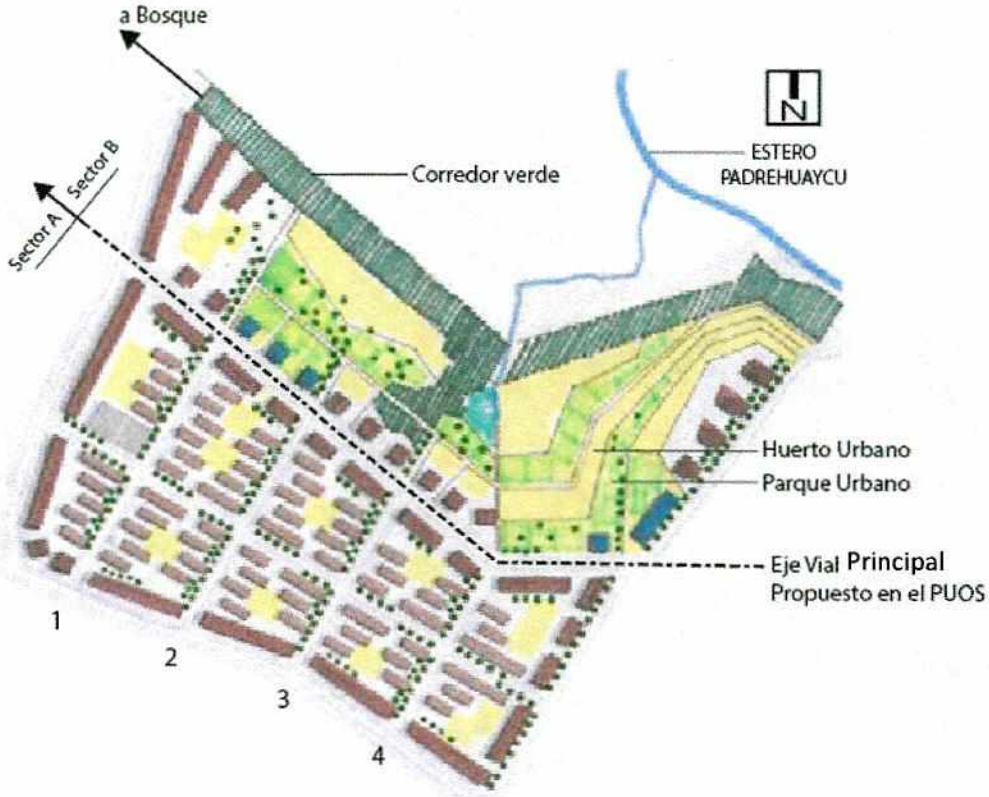
En relación a estos últimos, se crea un gran parque de escala metropolitana (19.31%) en el sector más bajo y anegable del terreno, que da origen a la cuenca interior del predio.

Los ejes principales (este–oeste) que atraviesan estos corredores, se adaptan de manera "orgánica" a la topografía creando un fuerte diálogo con el sistema de acuíferos del sector.

El nuevo tejido urbano por su lado, se ubica principalmente en las zonas más altas y menos anegadizas, rodeando los macizos existentes de vegetación nativa.

En términos generales, el proyecto crea un tejido continuo que conecta la trama de calles existentes fraccionadas del sector, permitiendo así la continuidad del espacio público.

ALTERNATIVA 1 PRESENTADA EN DICIEMBRE 2016



CAPACIDAD: 1.500 Viviendas

La Propuesta Urbana incorpora el eje vial propuesto en el PUOS, lo que genera claramente 2 sectores:

En el Sector A de mayor pendiente se implanta el Parque Público en el que se recupera el macizo de Mimosa Quitensis, también se propone huertos urbanos, equipamientos y servicios a escala barrial.

En el Sector B se desarrolla el mayor porcentaje de viviendas en manzanas de propiedad horizontal con áreas verdes centrales y permeables acorde a los requerimientos ambientales.

Las calles de coexistencia de tráfico (1, 2, 3 y 4) conectan en sentido Norte-Sur estos dos sectores, a modo de corredores verdes urbanos, generando un fuerte vínculo entre las viviendas y la zona agro-productiva. En el eje vial principal las edificaciones son menos densas y se ubican los principales equipamientos.

DEL AREA BRUTA		AREA		
		(m²)	(Has)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1	AREA DE INTERVENCION	207.162	20,7	100%
2	AFECTACIONES	11.338	1,13	5,47%
2,1	AFECTACION ESTERO	3.711	0,37	1,79%
2,2	AFECTACIONES VIALES DE BORDE	7.627	0,76	3,68%
3	AREA VERDE PUBLICA Y EQUIPAMIEN	66.909	6,69	32,30%
3,1	PARQUE PUBLICO	34.032	3,40	16,43%
3,2	CORREDOR ECOLOGICO	17.675	1,77	231,74%
3,3	EQUIPAMIENTO - PLAZA CIVICA	15.202	1,52	7,34%
4	INFRAESTRUCTURA VIAL	29.639	2,96	14,31%
5	AREA UTIL PARA EDIFICIOS	99.276	9,93	47,92%

Es importante dar mayor protagonismo a los peatones: Las Zonas 30 favorecen el encuentro social y un reparto más equitativo del espacio público entre distintos usuarios, por lo que se recupera la calle como lugar de convivencia. Se plantea la integración entre modos de transporte así como edificios de estacionamientos para maximizar la permeabilidad del territorio así como la calma del tráfico.

Se propone potenciar la conectividad de corredores verdes naturales generados por los acuíferos del sector, como el estero Padrehuaycu y el bosque noroeste aledaño al terreno.

EMPRESA PUBLICA DE VIVIENDA

ESTUDIOS PARA LA ELABORACION DE ORDENANZA URBANA-ARQUITECTONICA ESPECIAL - PUAE

BETANIA

Presentación

ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE ALANGASÌ DEL CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, DENOMINADO "LA BETANIA" A FIN DE IMPULSAR PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 204.930m2

1.- PRESENTACIÓN DEL PROMOTOR Y PROPIETARIO: EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA

Empresa Pública de Vivienda

Decreto Ejecutivo No. 622, Registro Oficial No. 474, de 7 de abril de 2015

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos a la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda, desarrollo de infraestructura hotelera con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y los instrumentos de planificación empresarial que le son propios. En este ámbito general de actuación, sin que su enunciación sea exhaustiva, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP podrá, de manera particular:

a) Estructurar, gestionar y ejecutar programas, planes o proyectos:

(i) Para la edificación, rehabilitación, ampliación o, en general, la mejora de la vivienda y su entorno, tales como la dotación de espacios públicos, áreas verdes, infraestructura, generación de reservas de suelo y/o equipamiento en el contexto de la garantía del derecho a un hábitat digno;

(ii) Sostenibles de hotelería, que cumplan los estándares técnicos que propendan a un desarrollo urbano integral de las zonas de emplazamiento. Los ingresos que resulten de la participación de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, en los proyectos de vivienda con proyección comercial y de hotelería, serán utilizados como fuente de financiamiento de programas de vivienda social y prioritaria, que serán determinados por la propia empresa pública.

b) Adquirir, enajenar, constituir derechos reales y gestionar bienes inmuebles, para la ejecución de los programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.

c) Transferir bienes o servicios, en valores que garanticen el carácter social de las operaciones y objetivos de la empresa pública.

d) Articular, gestionar y estructurar la coparticipación público-privada en el contexto de programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.

e) Asumir el rol de promotor, constructor, fiscalizador y/o cualquier otro ordinario en el contexto de un proyecto inmobiliario y hotelero.

f) Prestar servicios, a título oneroso o gratuito, a favor de entidades públicas, privadas y de la economía popular y solidaria, en el ámbito de las actuaciones a su cargo.

g) Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Gobierno Nacional en el ámbito de la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda."

69

2.- TIPO Y OBJETIVO DE PROYECTO

OBJETIVO GENERAL	La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda - **EPV requiere contar con una ordenanza especial que permita la posterior urbanización del suelo público para desarrollar vivienda de interés social y público**, que contribuya al objetivo nacional de disminuir el déficit habitacional en el país, como es el caso del predio denominado "LA BETANIA", ubicado en el sector de Alangasí del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.
TIPO DE PROYECTO	RESIDENCIAL MULTIPLE
QUE PERSIGUE EL PROYECTO	Generación de un barrio abierto integrado al sitio que promueve vivienda, comercio y Equipamiento Público y Privado

3.- LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO GRAL DE IMPLANTACIÓN

LOCALIZACIÓN

Empresa Pública de Vivienda

TERRENO LA BETANIA

IDENTIDAD DEL LUGAR

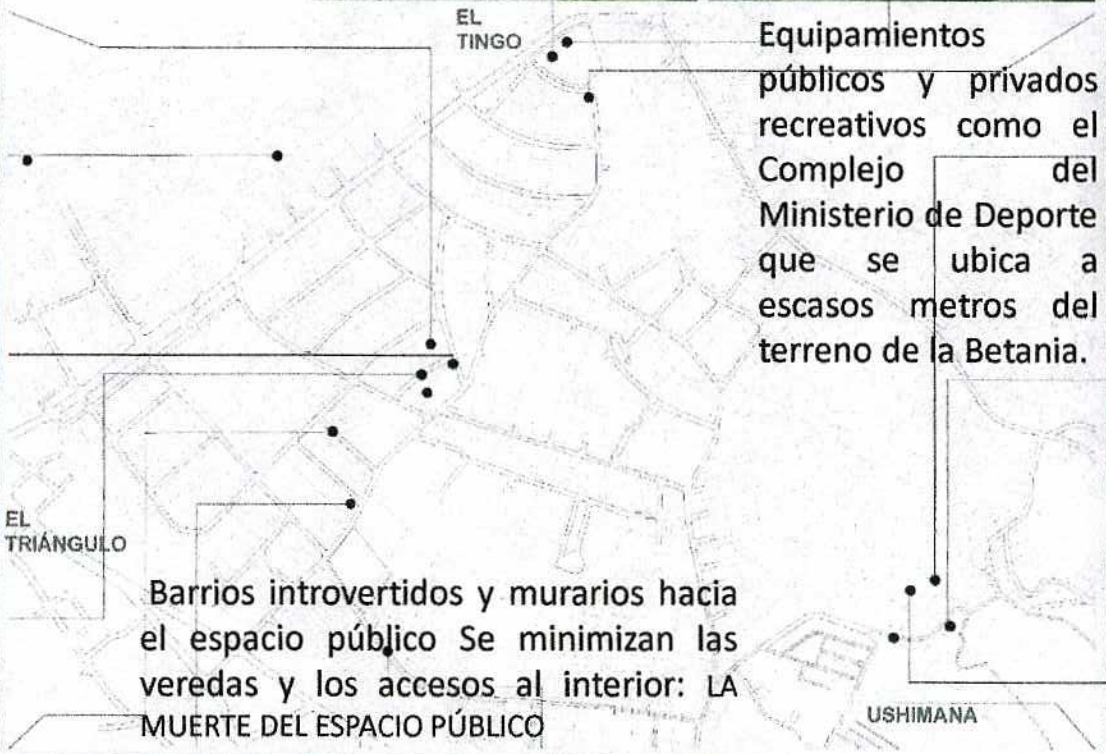
El predio se asienta en la conocida región del Ilaló, dónde se ubica el volcán del mismo nombre, en cuyo pie se encuentran numerosas aguas termales. El sector se caracteriza por una importante oferta recreativa: Balnearios y Complejos Deportivos Públicos y Privados

URBANIZACIONES CERRADAS Y OFERTA DE ESPACIOS PÚBLICOS

Empresa Pública de Vivienda





Equipamientos públicos y privados recreativos como el Complejo del Ministerio de Deporte que se ubica a escasos metros del terreno de la Betania.




Barrios introvertidos y murarios hacia el espacio público Se minimizan las veredas y los accesos al interior: LA MUERTE DEL ESPACIO PÚBLICO





PRESION INMOBILIARIA EN EL SECTOR

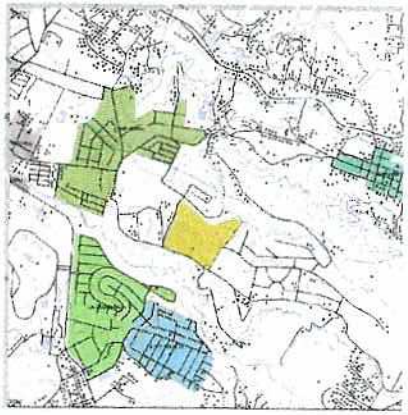
Empresa Pública de Vivienda

SATELITAL 2015 – ANÁLISIS DEL SITIO

Empresa Pública de Vivienda

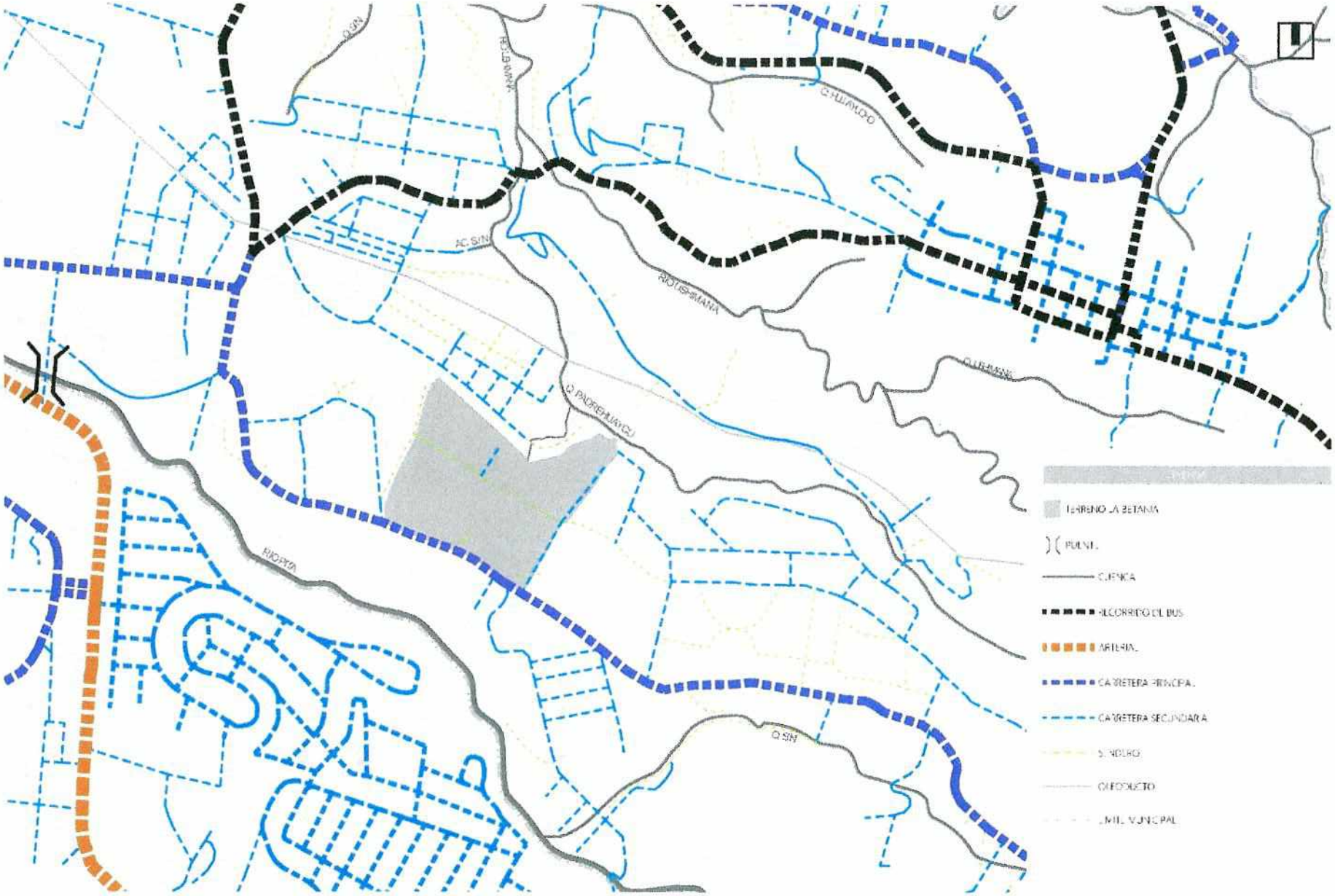
TERRENO LA BETANIA

ESTADO ACTUAL
SEGÚN IGM



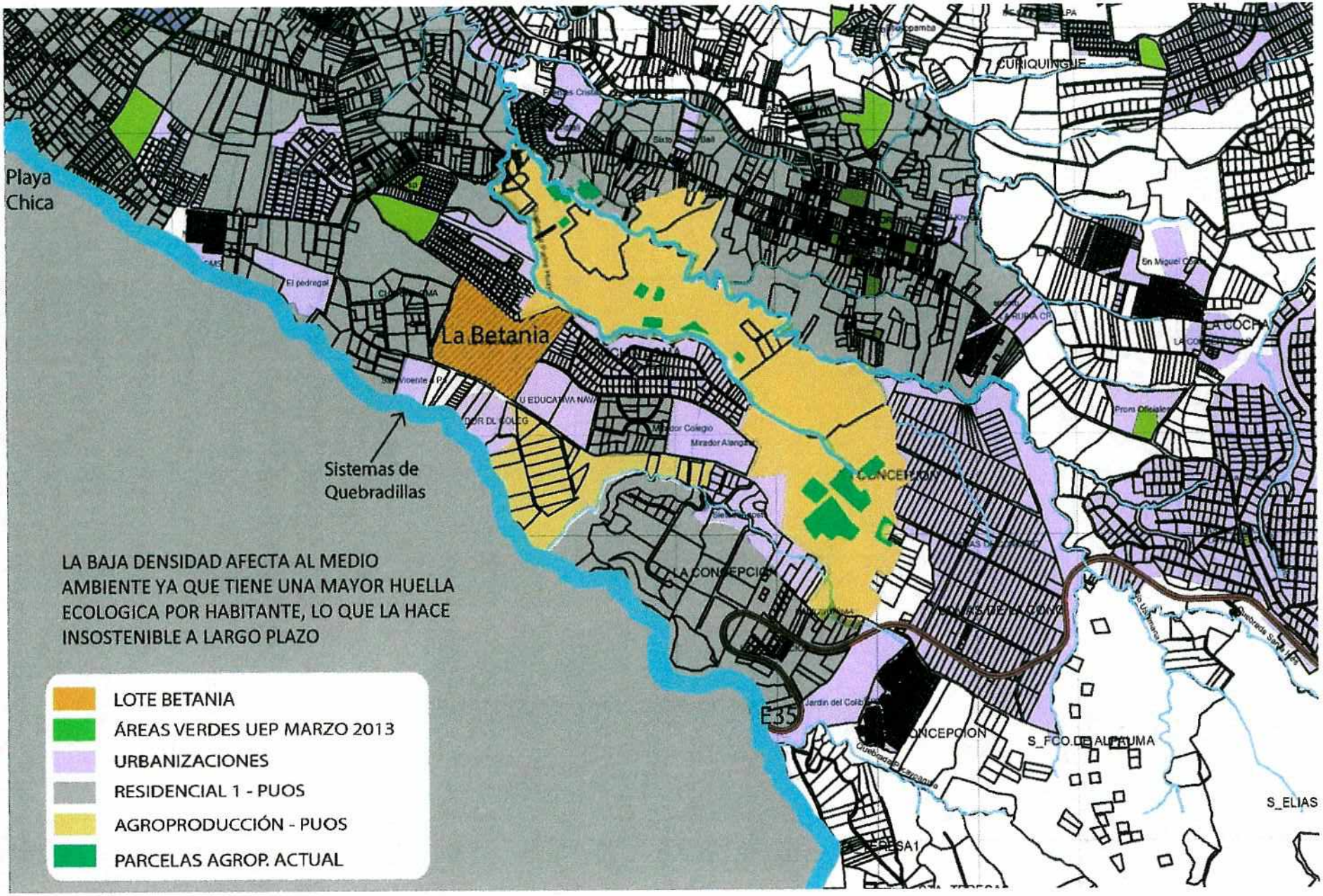
63

ESTRUCTURA VIAL: estado actual



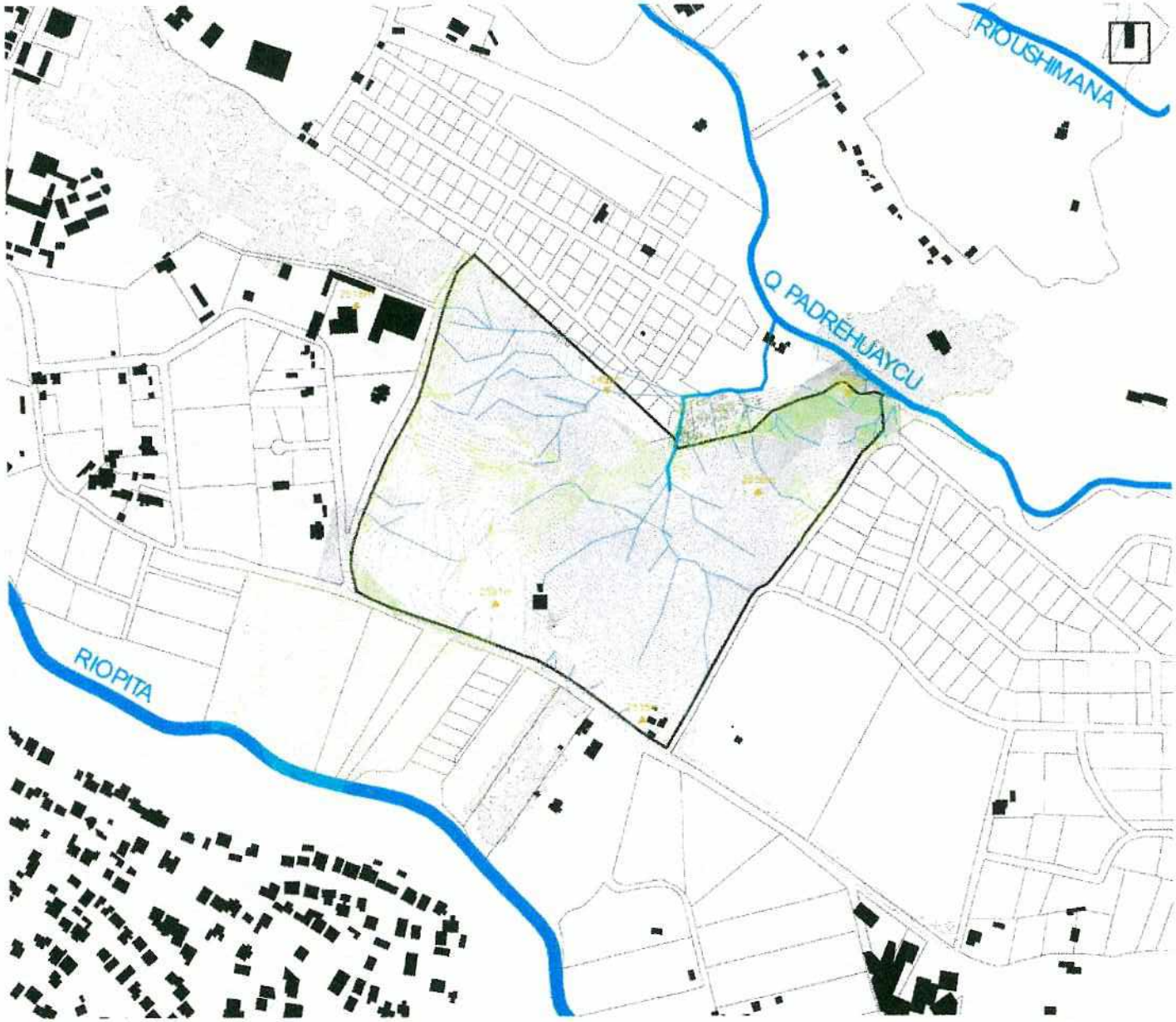
62

SITUACION ACTUAL Y CONSOLIDACION DEL SECTOR : Área Residencial, Urbanizaciones Cerradas en proceso de consolidación, Pastizales y Suelo Agrícola fragmentado y marginal



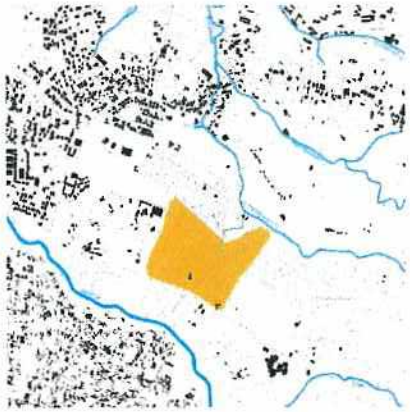
ESTADO ACTUAL...

Empresa Pública de Vivienda

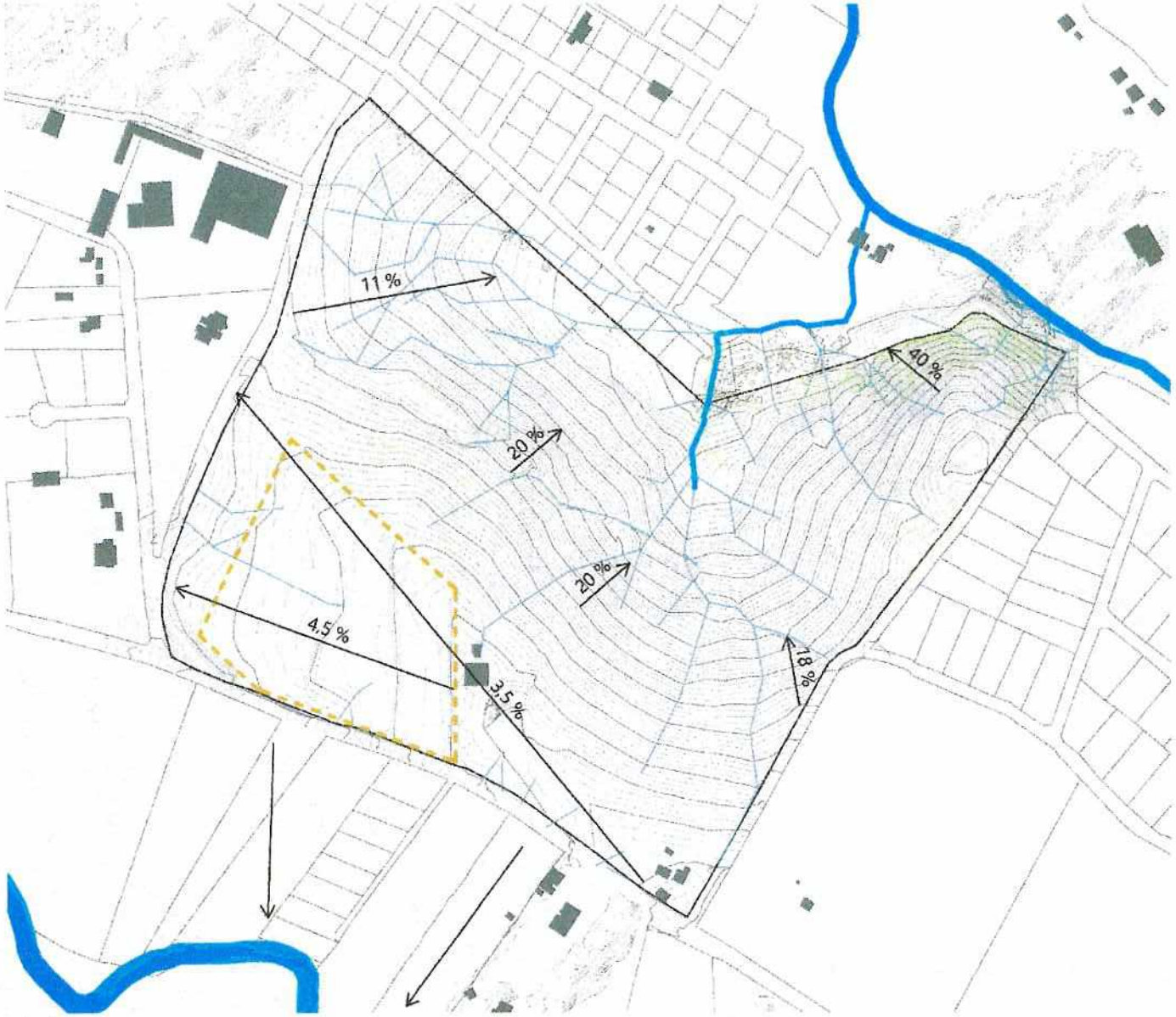


CONSTRUCCIONES
VEGETACION ALTA
VEGETACION MEDIA
HIDROGRAFIA
TERRENO LA BETANIA
LOTES

ENTORNO EDIFICADO

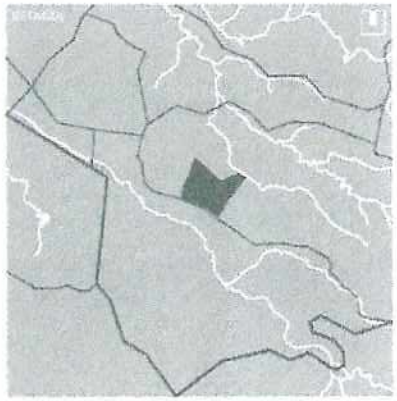


60



LEYENDA

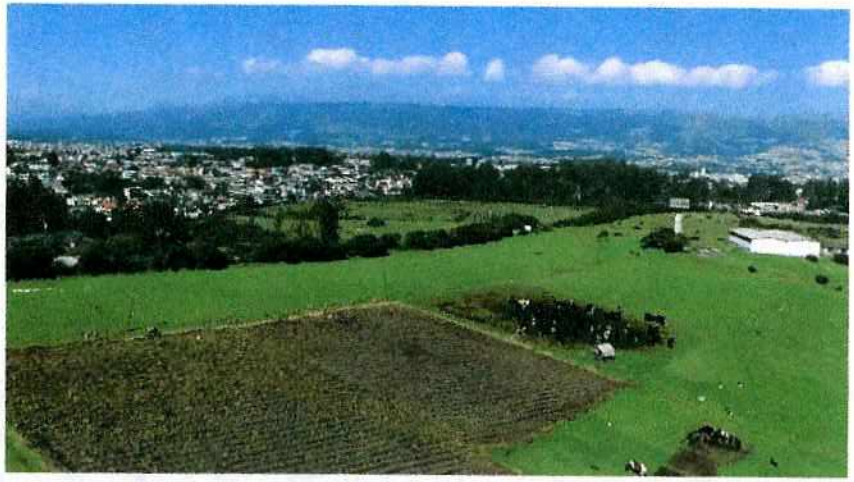
- CONSTRUCCIONES
- VEGETACION ALTA
- VEGETACION MEDIA
- HIDROGRAFIA
- TERRENO LA BETANIA
- RELLENO Y NIVELACION PERFILES A PARA CONSTRUIR

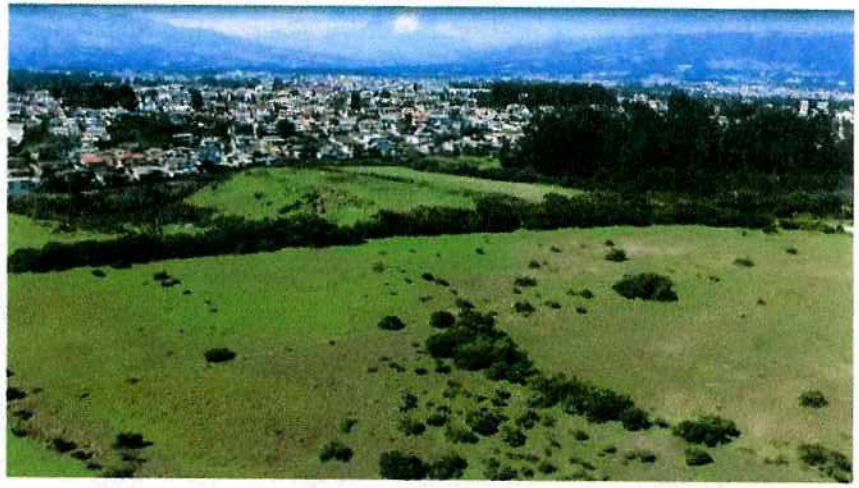


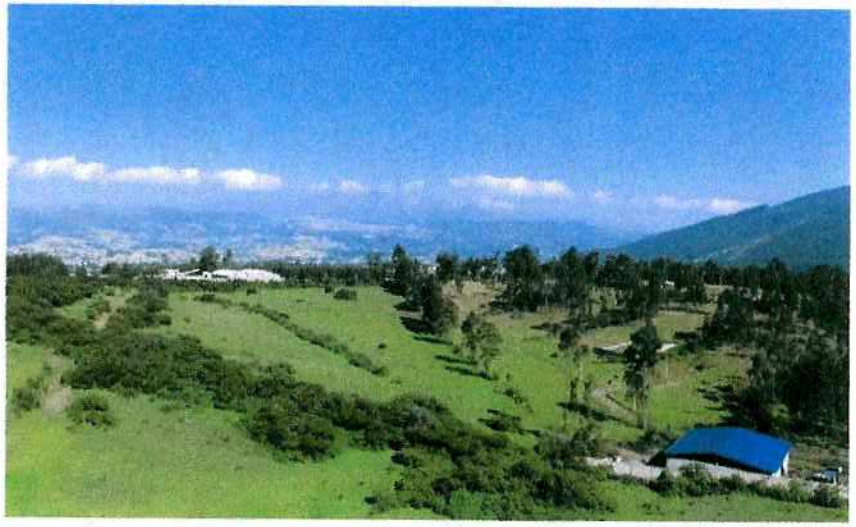
CLIENTE	GERENTE EMPRESA PUBLICA DE HABITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	DELANTAL ALAMOS, YUCHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LAMINA
Empresa Pública de Vivienda	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACION DEL PREDIO "LA BETANIA"	AREA RELLENADA Y NIVELADA	A1: 1:1.500 A3: 1:3.000	Nº: 00 NOVIEMBRE 2016

69

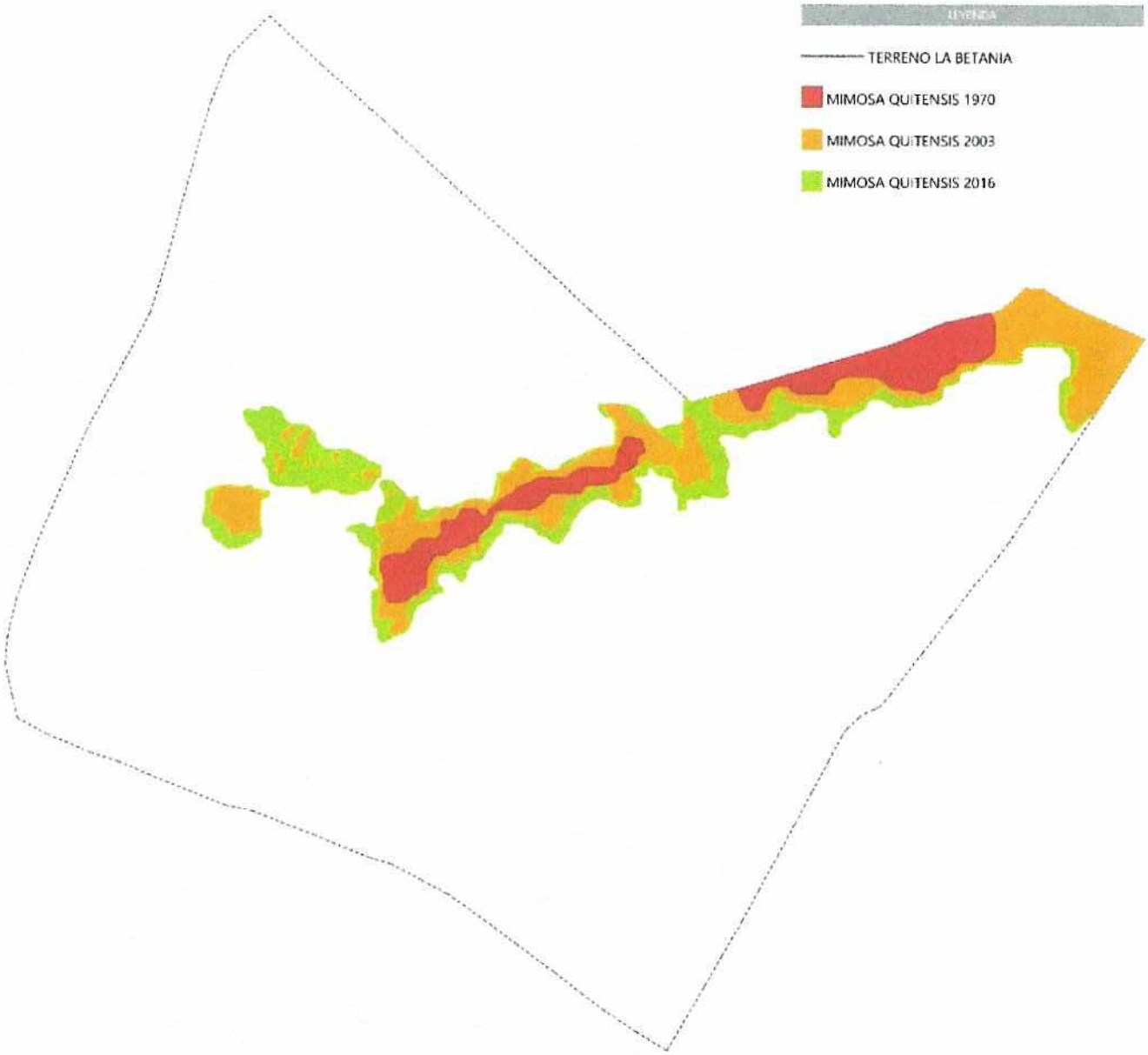
IMÁGENES DEL TERRENO





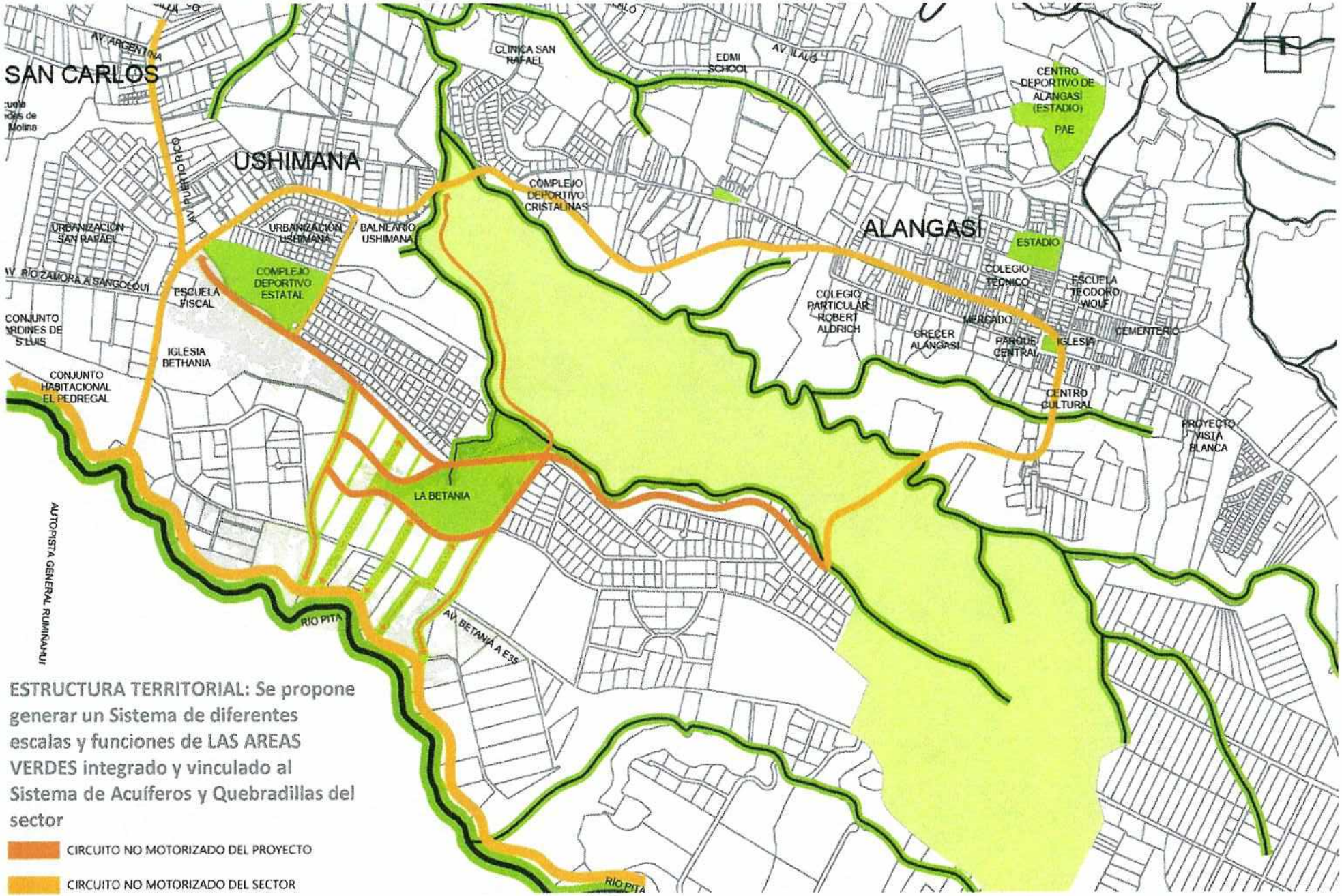


DESARROLLO CRONOLOGICO HISTORICO DE LA MIMOSA QUITENSIS



4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA: PLAN MASA

PROPUESTA DE ARTICULACION C EL SISTEMA AREAS VERDE NATURALES DEL SECTOR



ESTRUCTURA TERRITORIAL: Se propone generar un Sistema de diferentes escalas y funciones de LAS AREAS VERDES integrado y vinculado al Sistema de Acuíferos y Quebradillas del sector

CIRCUITO NO MOTORIZADO DEL PROYECTO

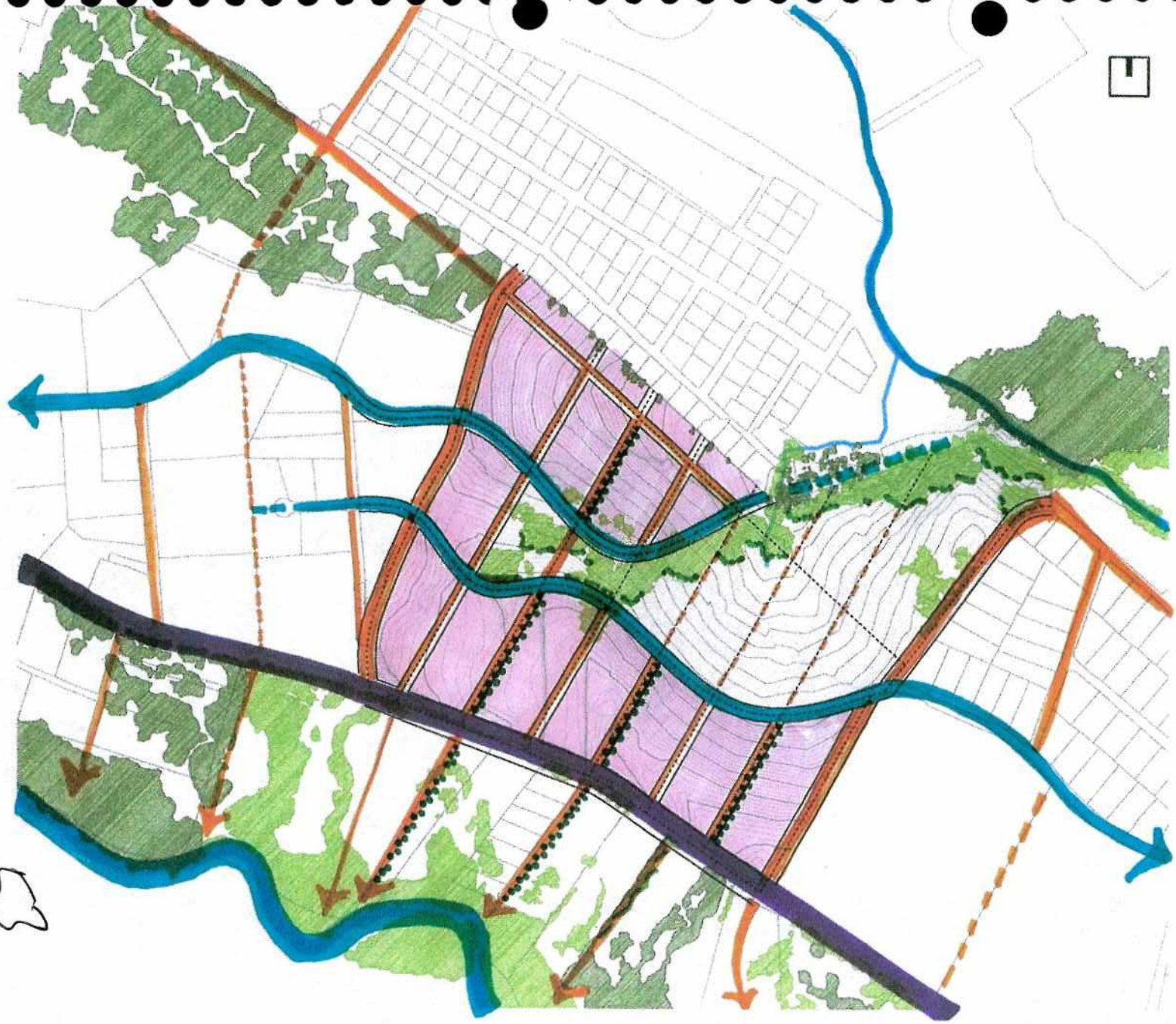
CIRCUITO NO MOTORIZADO DEL SECTOR

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
Empresa Pública de Vivienda	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	AREAS VERDES Y CICLOVÍAS	A1: 1:5.000 A3:1:10.000	N°: MAYO 2017

Empresa Pública de Vivienda

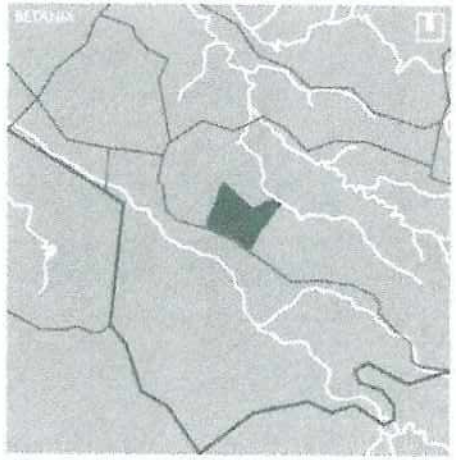
CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	AREAS VERDES Y CICLOVÍAS	A1: 1:2.500 A3: 1:5.000	N°: MAYO 2017

54



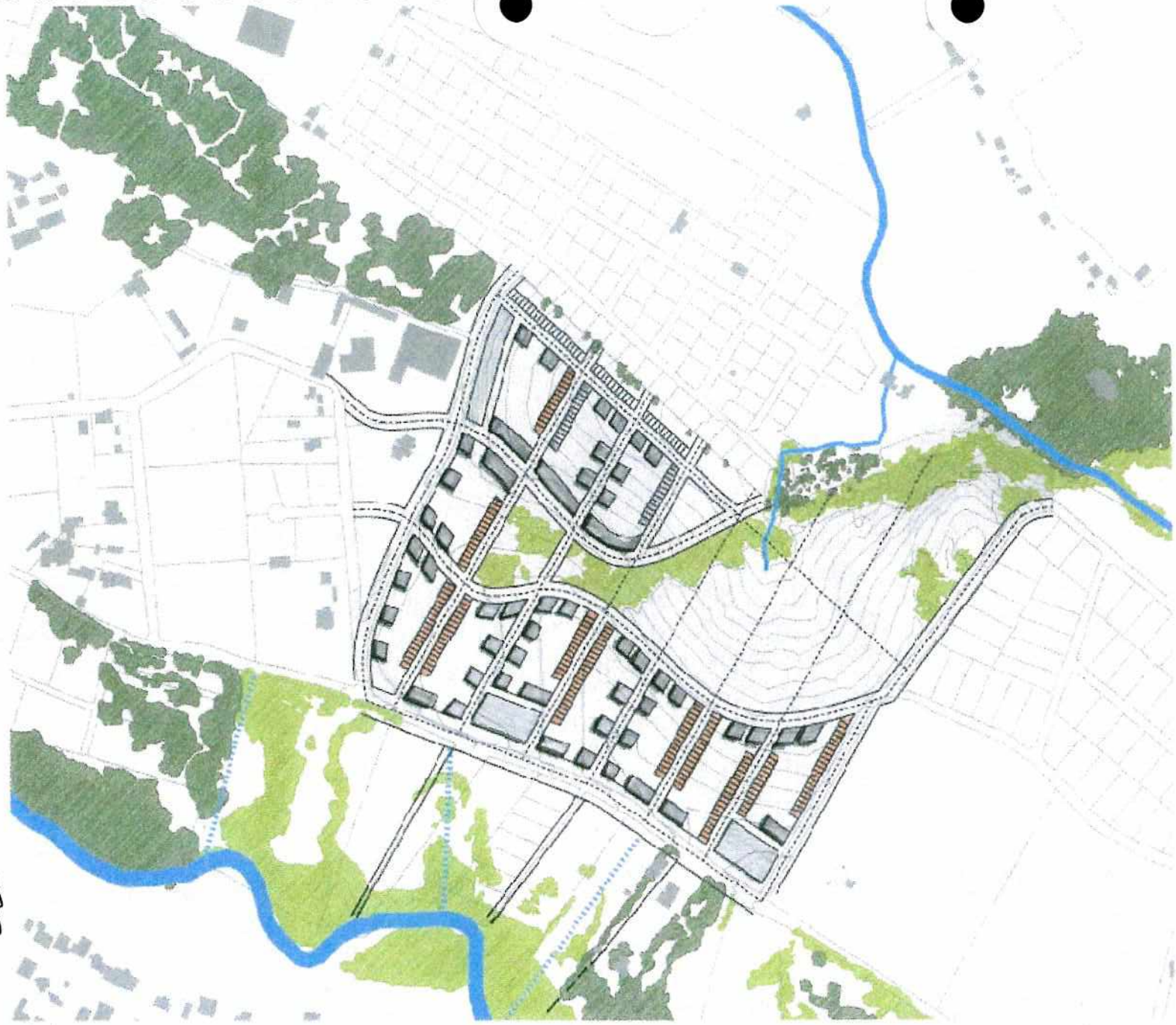
LEYENDA

- AREA URBANIZABLE
- VIA COLECTORA
- VIAS ANÁLOGAS A LOS RIOS
- TRAMA EN RELACIÓN AL CONTEXTO



Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HABITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA DE PROPUESTA	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: MAYO 2016



Empresa Pública de Vivienda

MONTSERRAT BENEDITO BENET

ARQ. RAÚL CHAMORRO RAZOS

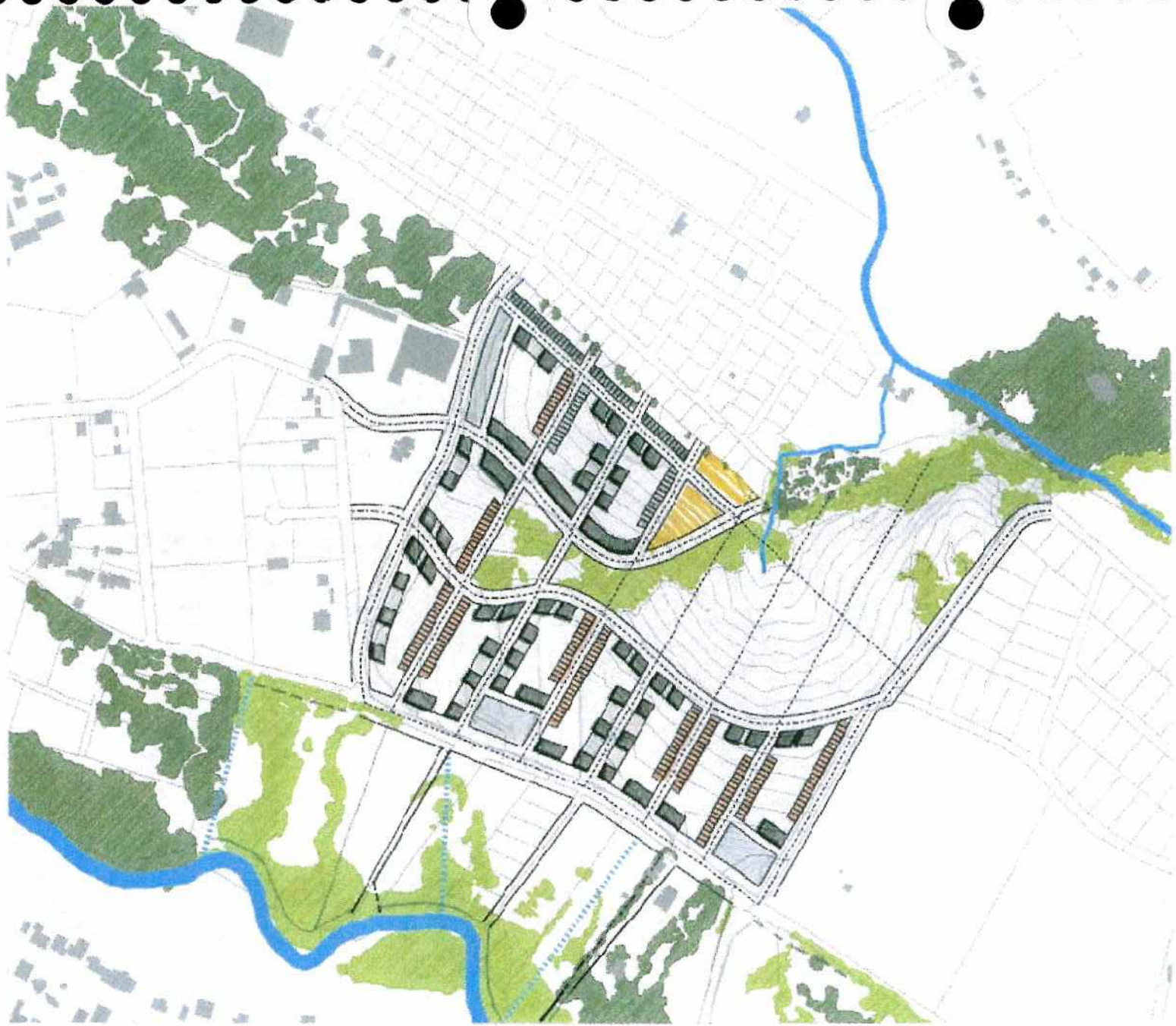
ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PRIORATO BETANZAS

ALTERNATIVAS DE OCUPACIÓN

A1: 1/1.000 Nº: 01

A3: 1/2.000 NOVIEMBRE 2016

29



Empresa Pública de Vivienda

MONTSERRAT BENEDITO BENET

ARQ. RAÚL CHAMORRO FAZOS

ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN
Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"

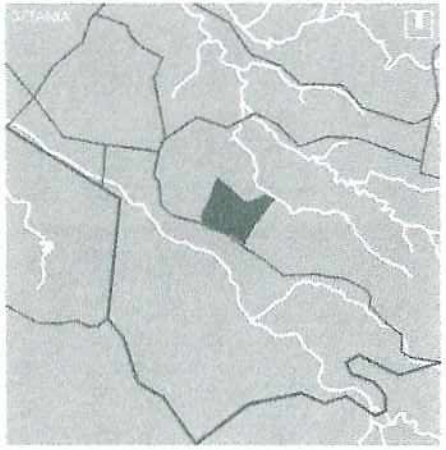
ALTERNATIVAS
DE OCUPACIÓN

A1: N°: 00
A3: NOVIEMBRE 2016

49

LEYENDA

- CONSTRUCCIONES
- VEGETACION ALTA
- VEGETACION MEDIA
- HIDROGRAFIA
- TERRENO LA BETANIA
- LOTES



Empresa Pública de Vivienda

MONTSERRAT BENEDITO BENET

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS

ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

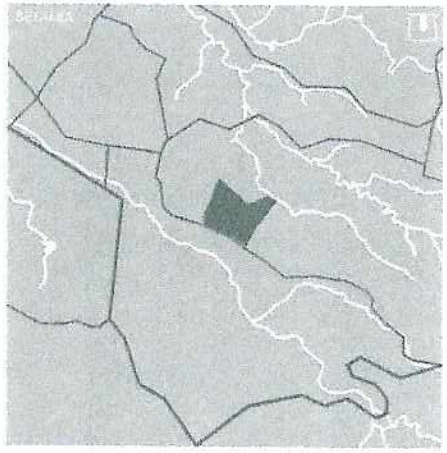
A1: 1:1.250 N°:
A3: 1:2.500 MAYO 2016

CLIENTE | GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | CARGO CONSULTOR | BETANIA, ALANGASI, PICHINCHA | NOMBRE | ESCALA | LÁMINA

25

LEYENDA

- 1 PISO
- 2 PISOS
- 3 PISOS
- 4 PISOS
- CONSTRUCCIONES
- VEGETACION ALTA
- VEGETACION MEDIA
- HIDROGRAFIA
- TERRENO LA BETANIA
- LOTES

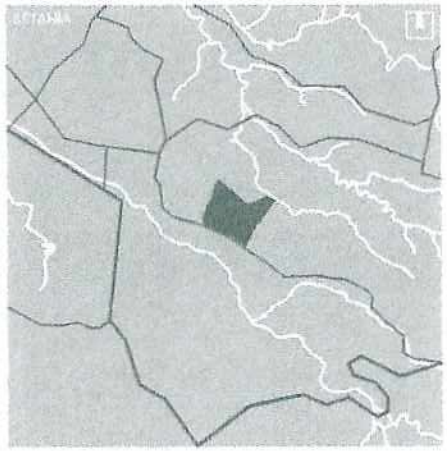


Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PUBLICA DE HABITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASI, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LAMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA GENERAL DE ALTURAS DE LOS EDIFICIOS	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: MAYO 2016

LEYENDA

- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO
- VIVIENDA, ESTUDIOS, CONSULTORIOS, TALLERES ARTESANALES, EQUIPAMIENTO Y COMERCIO BARRIAL O COMUNAL (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, café-net, restaurantes)
- VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIO VECINAL (abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias)
- PLAZA CÍVICA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  1. ESCUELA - TALLER
  2. MERCADO ARTESANAL
  3. CENTRO CULTURAL
  4. SUBCENTRO DE SALUD
  5. ESTACIÓN DE BOMBEROS
  6. UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA
- CONSTRUCCIONES
- VEGETACION ALTA
- VEGETACION MEDIA
- HIDROGRAFIA
- TERRENO LA BETANIA
- LOTES



Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PUBLICA DE HABITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA GENERAL DE USOS POSIBLES	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: MAYO 2016

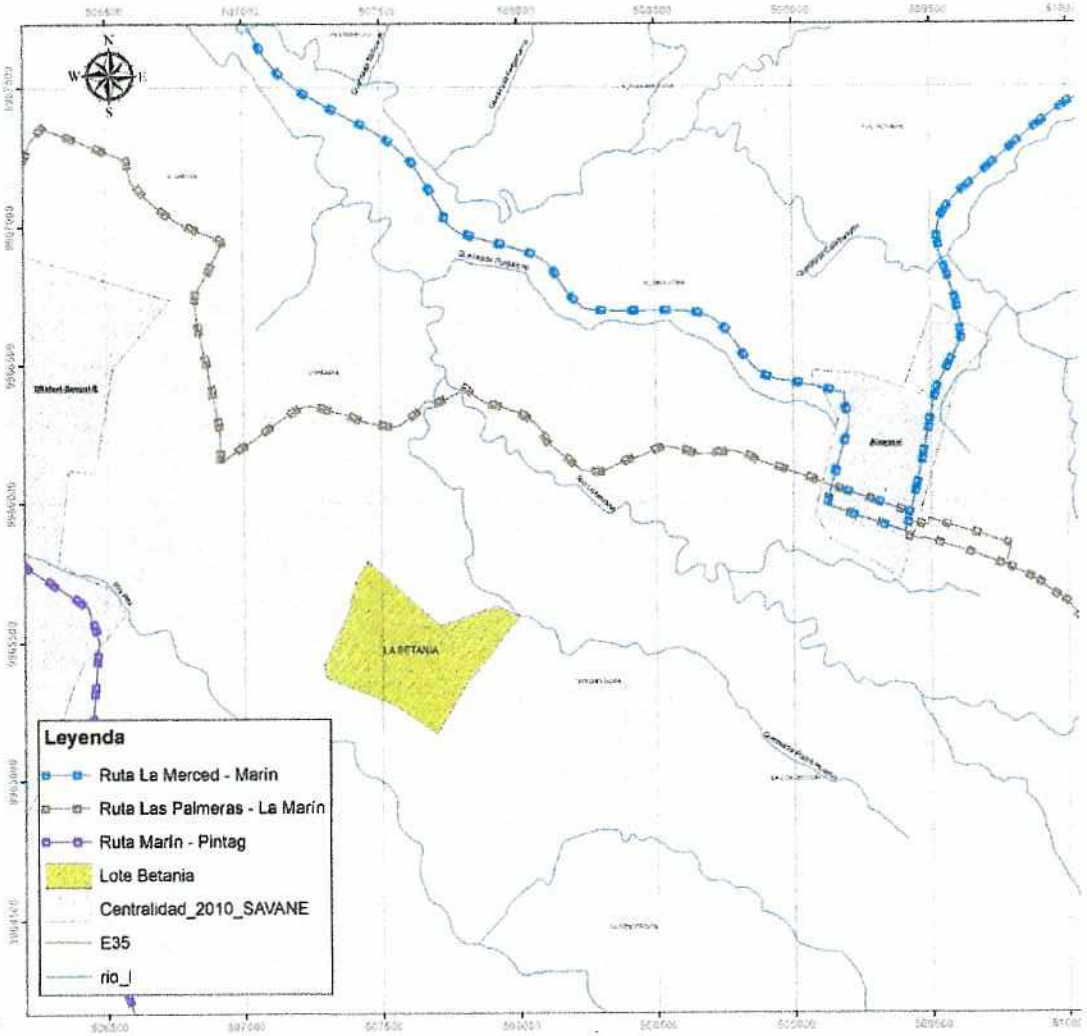
46

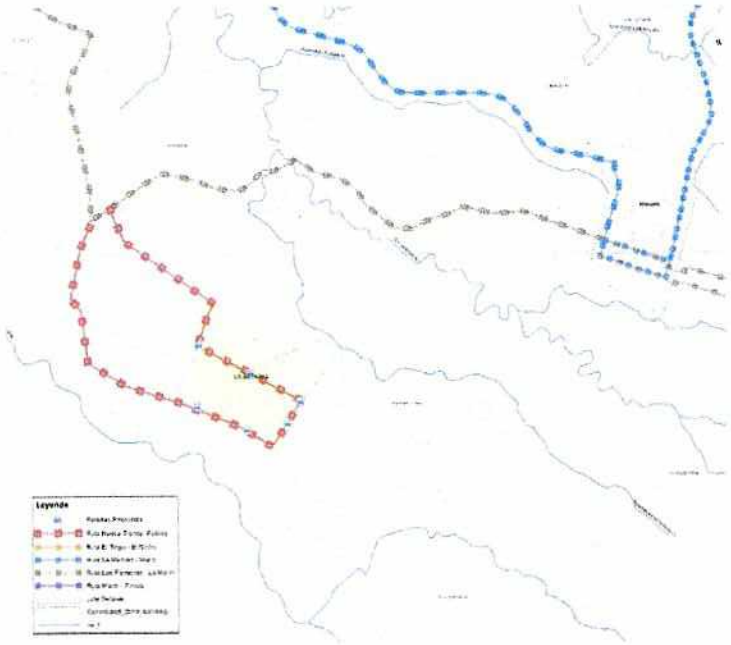
- **USO DEL SUELO - CRITERIOS**
- Se plantea una ciudad polifuncional equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se propone la mixtificación, de usos compatibles con la vivienda. No se permiten usos que generen contaminación, de conformidad con lo tipificado en las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente
- RESIDENCIAL
- **1.1 En los vecindarios:** El área residencial se emplaza en las manzanas o unidades urbanas cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades complementarias, comerciales, productivas y barriales. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicie un incremento del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de contaminación, por gases, líquidos ruido o semejantes.
- Usos asimilables a la zona residencial:
- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL (tales como: abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares).
- **1.2 En las vías secundarias:** (Ejes barriales) Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio urbano ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada; en tal virtud, además de los usos previstos para áreas residenciales pueden agregarse los siguientes usos complementarios:
- - COMERCIO BARRIAL (tales como: cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes, o de similar impacto).
- - ESTUDIOS Y CONSULTORIOS PROFESIONALES.
- - EQUIPAMIENTO BARRIAL O COMUNAL : Guarderías, salones comunales
- - TALLERES ARTESANALES de bajo impacto.
- **1.3 En las vías principales:** EN... (Tipo1), se norma un zócalo continuo de dos plantas (6 m de altura) de uso obligatorio: comercial, servicios, y equipamiento. En las vías distribuidoras (tipo 2) el zócalo será de una sola planta (3 m).
- En las pendientes en general se tomará una distancia máxima de 25 m. para establecer las diferencias de nivel.
- Los usos permitidos además de los anteriores son los siguientes:
- - COMERCIO ZONAL O SECTORIAL

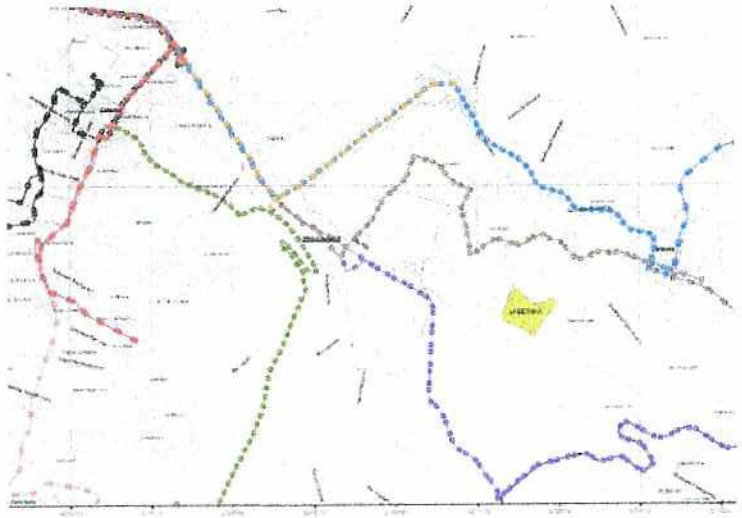
SISTEMA VIAL

SISTEMA VIAL: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DEL TRANSPORTE PUBLICO

Empresa Pública de Vivienda







45

CONSIDERACIONES GENERALES:

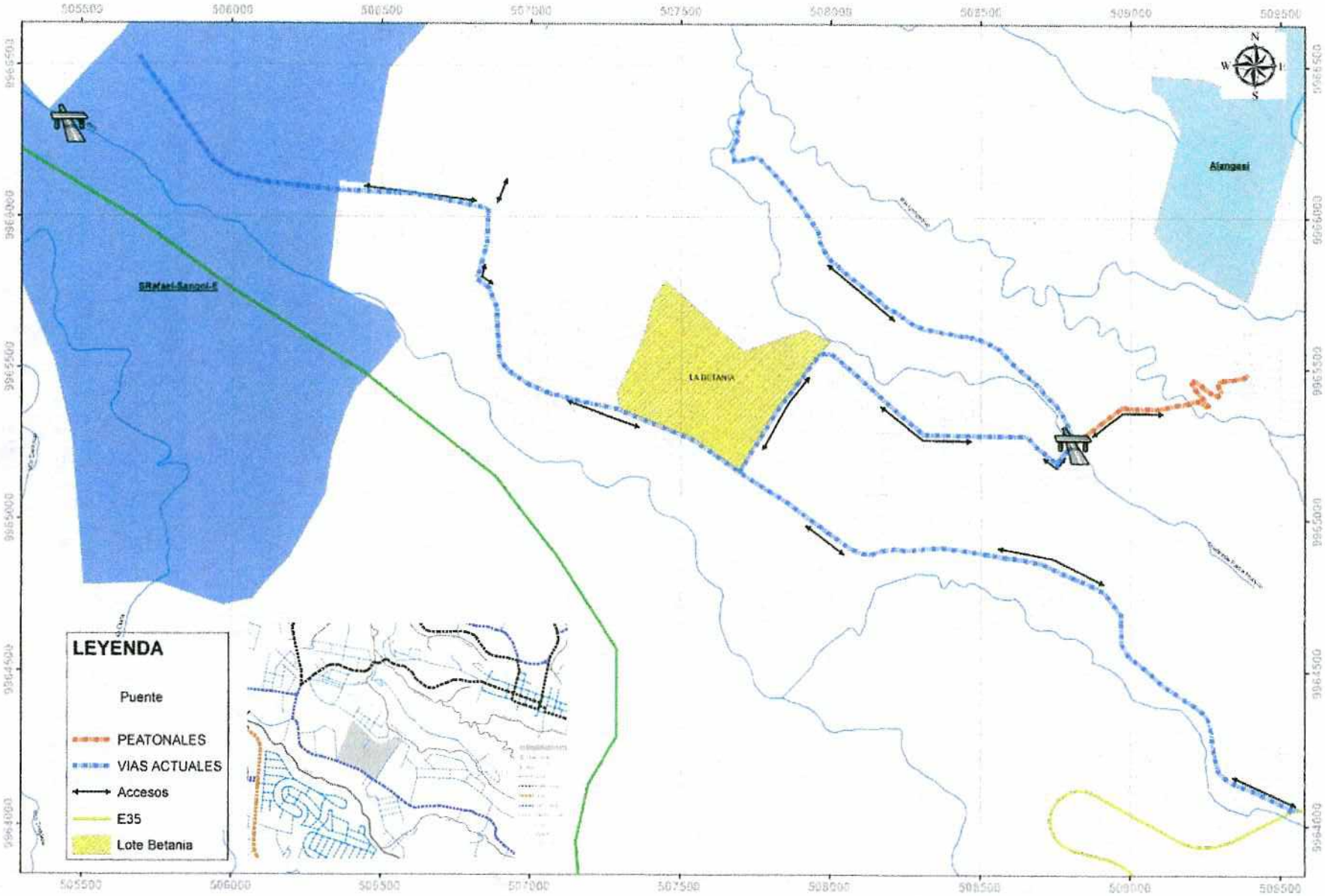
- Al momento las parroquias de la Merced y Alangasí, cuentan con una única compañía de transporte público (Compañía TERMAS TURIS), la cual procura cubrir las necesidades de la población, si bien es cierto que la población está descontenta en cuanto a la calidad del servicio ya que las rutas de transporte público no cubren a todos los barrios, lo que obliga a utilizar otros medios de transporte como las camionetas de alquiler que están complementando la función del transporte público.
- Bajo la consideración anterior, es importante realizar la estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto La Betania, a fin de contar con un insumo inicial que permita proponer soluciones apropiadas.

ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIAJES GENERADOS POR EL PROYECTO LA BETANIA						
CATEGORÍA DEL VIAJE \ PARÁMETROS	% generación por categoría	No. Hogares (actual)*	No. de Viajes actual	Tasa de generación	No. Hogares Proyecto La Betania	No. Viajes originados en el proyecto
VIAJES BASADOS EN EL HOGAR CON DESTINO AL TRABAJO	70%	2500	48	0,0192	1500	20
VIAJES BASADOS EN EL HOGAR CON DESTINO DIFERENTE AL TRABAJO	20%	2500	48	0,0192	1500	6
VIAJES NO BASADOS EN EL HOGAR	10%	2500	48	0,0192	1500	3
TOTAL VIAJES GENERADOS POR EL PROYECTO:						29

44

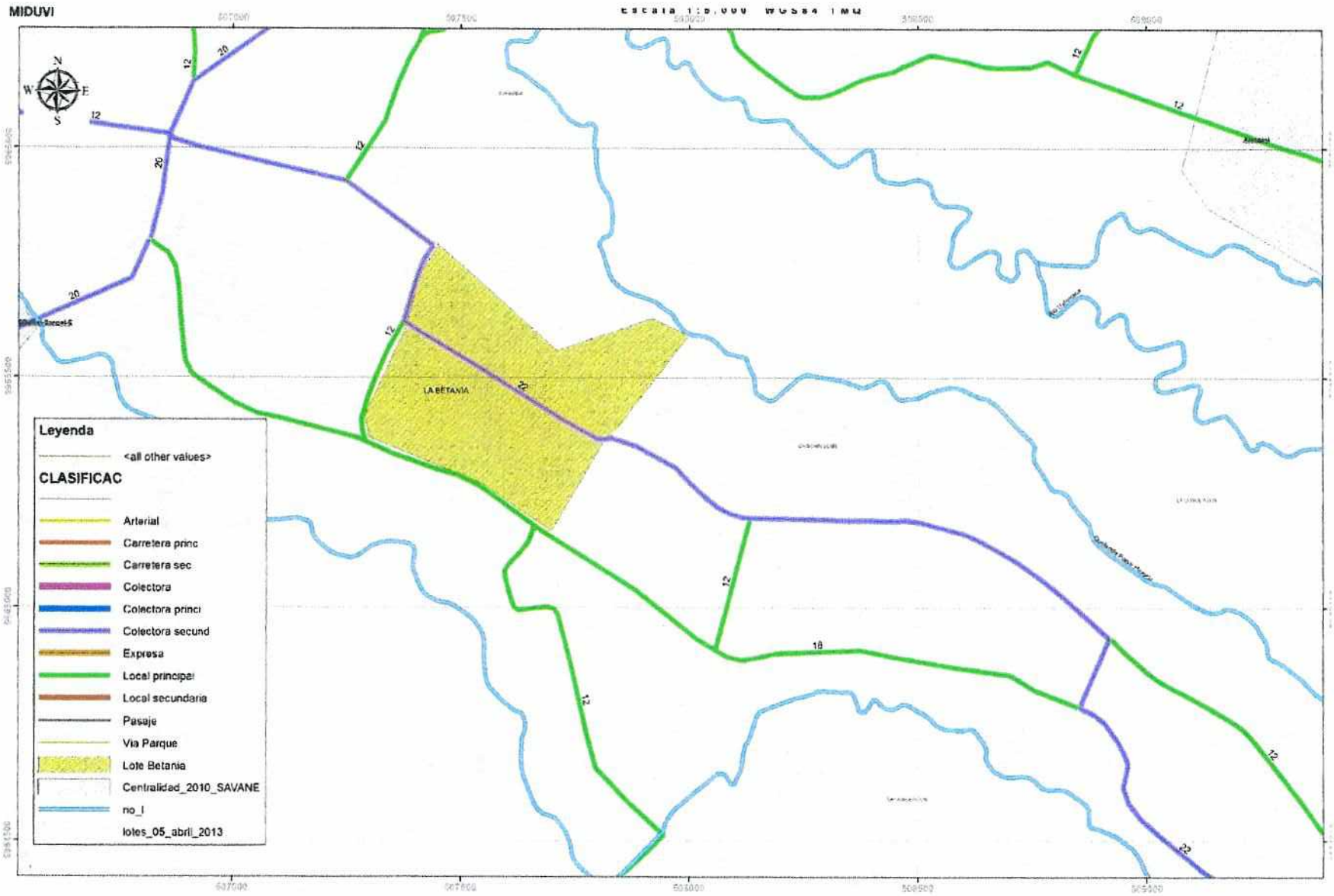
ACCESIBILIDAD ACTUAL

Empresa Pública de Vivienda



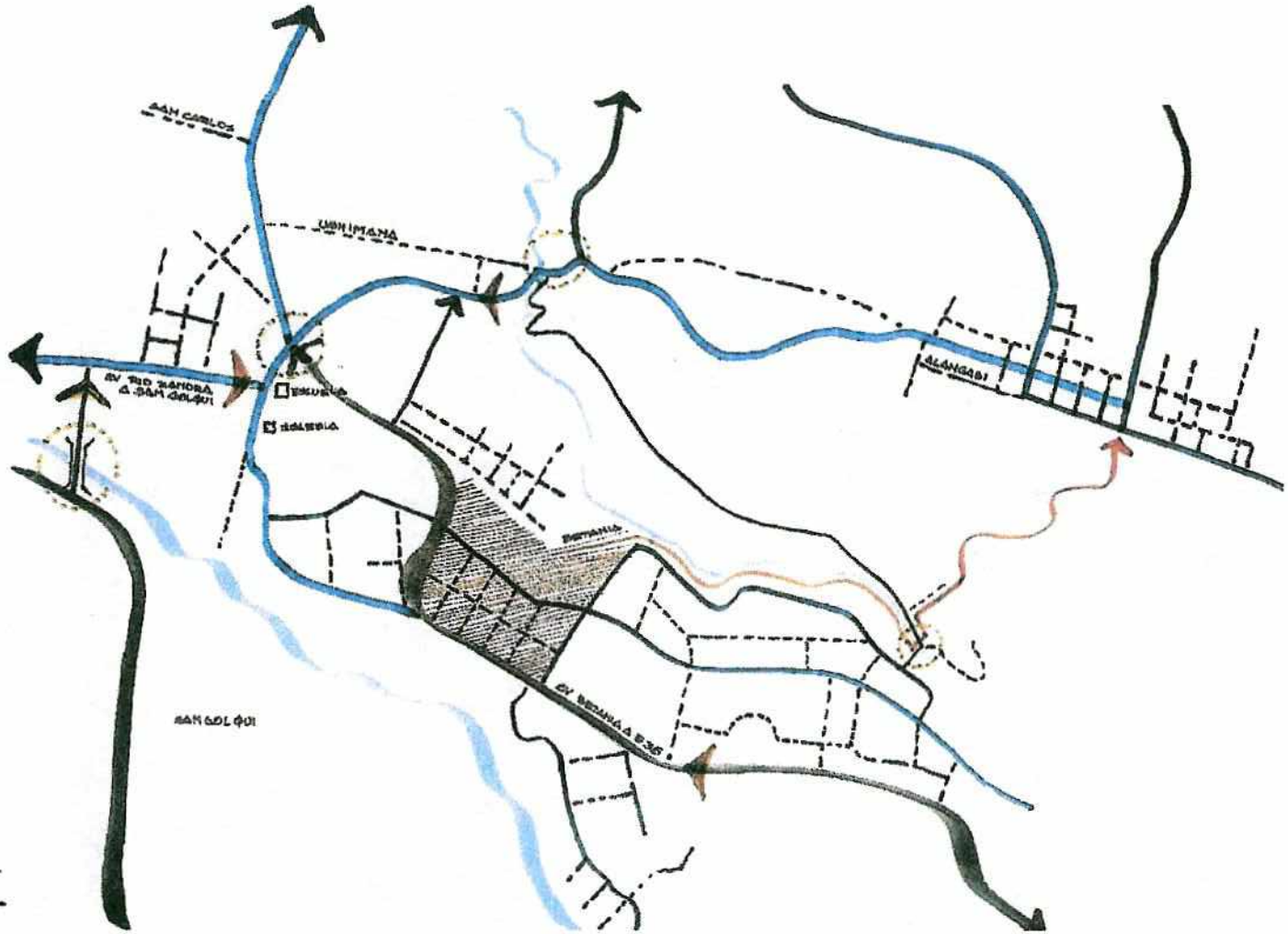
JERARQUIZACIÓN VIAL SEGÚN EMOP

Empresa Pública de Vivienda

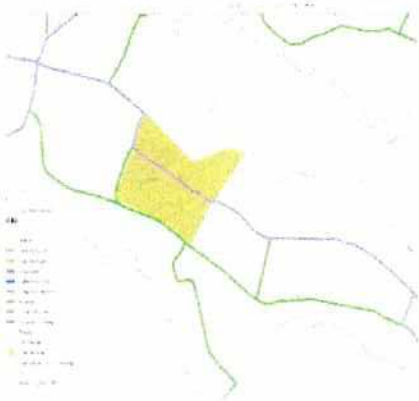


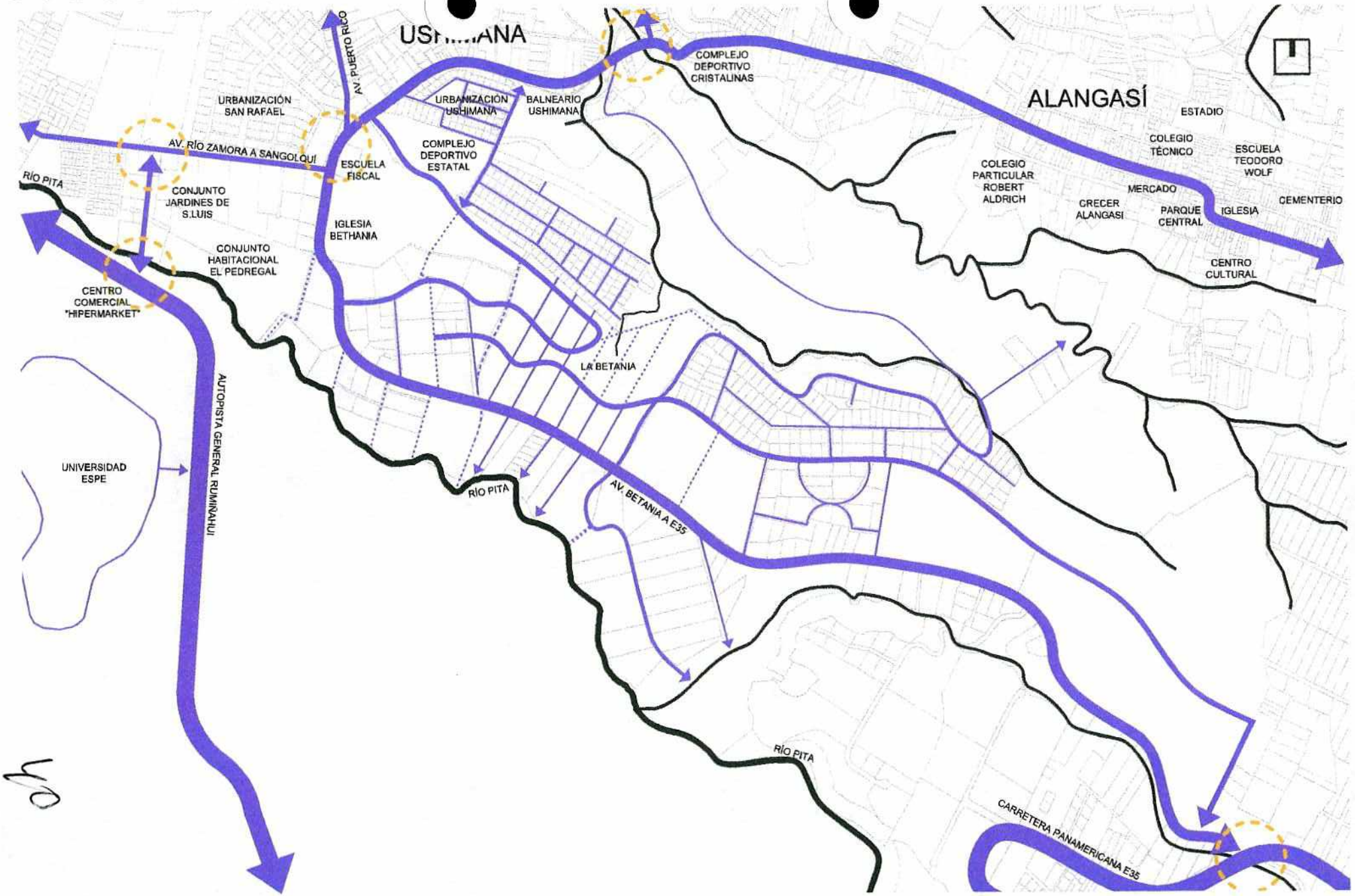
42

PROPUESTA SECTOR: sistema vial y accesibilidad
Articulación de Betania con Ushimana y Alangasí



PUENTE
CUENCA
ACCESIBILIDAD
NODOS
COLECTORA .S.
TRAMA VIAL
NO MOTORIZADO





Empresa Pública de Vivienda

MONTSERRAT BENEDITO BENET

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS

ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"

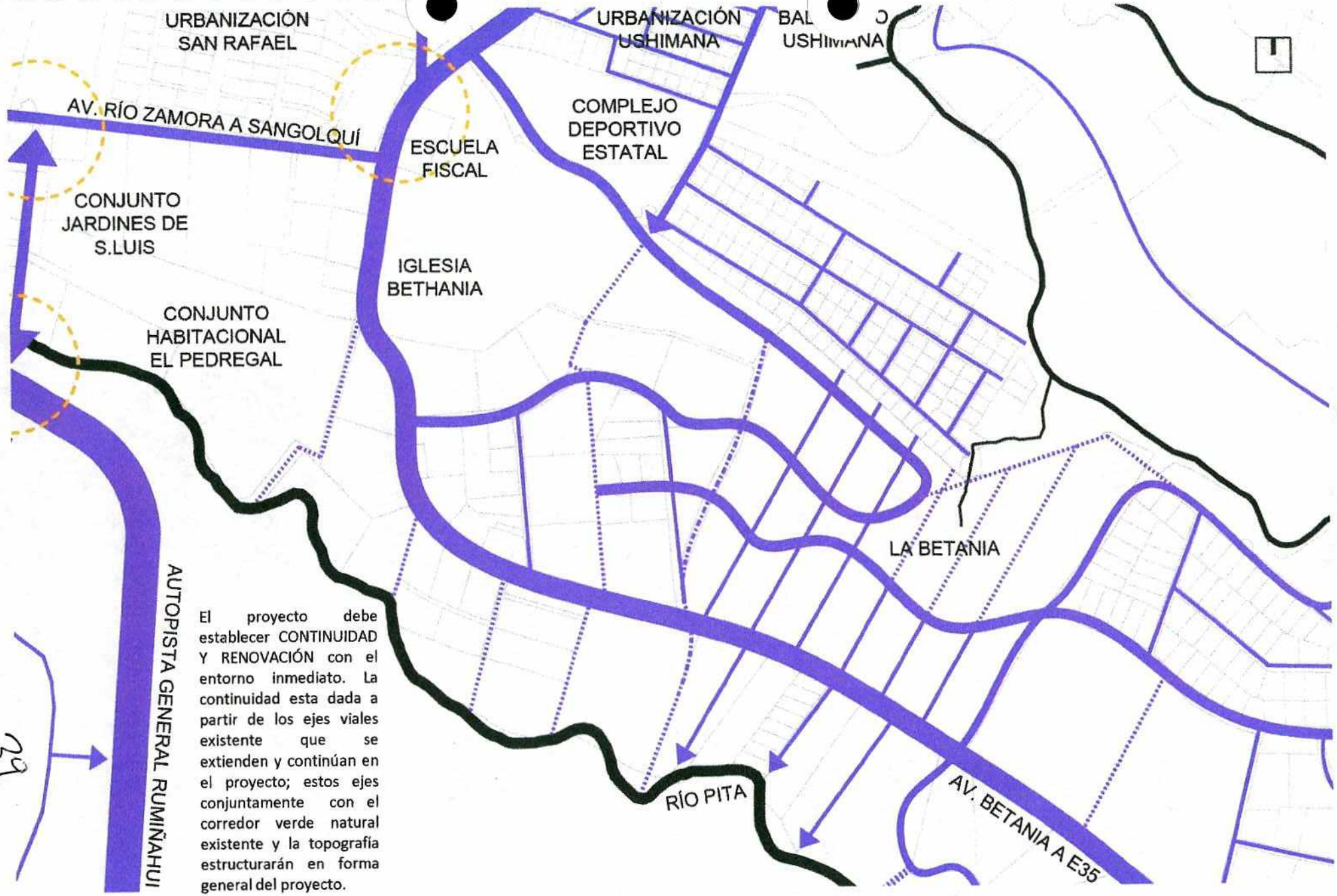
ESQUEMA VIAL PROPUESTA

A1: 1:5.000
A3:1:10.000

N°:

MAYO 2017

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA

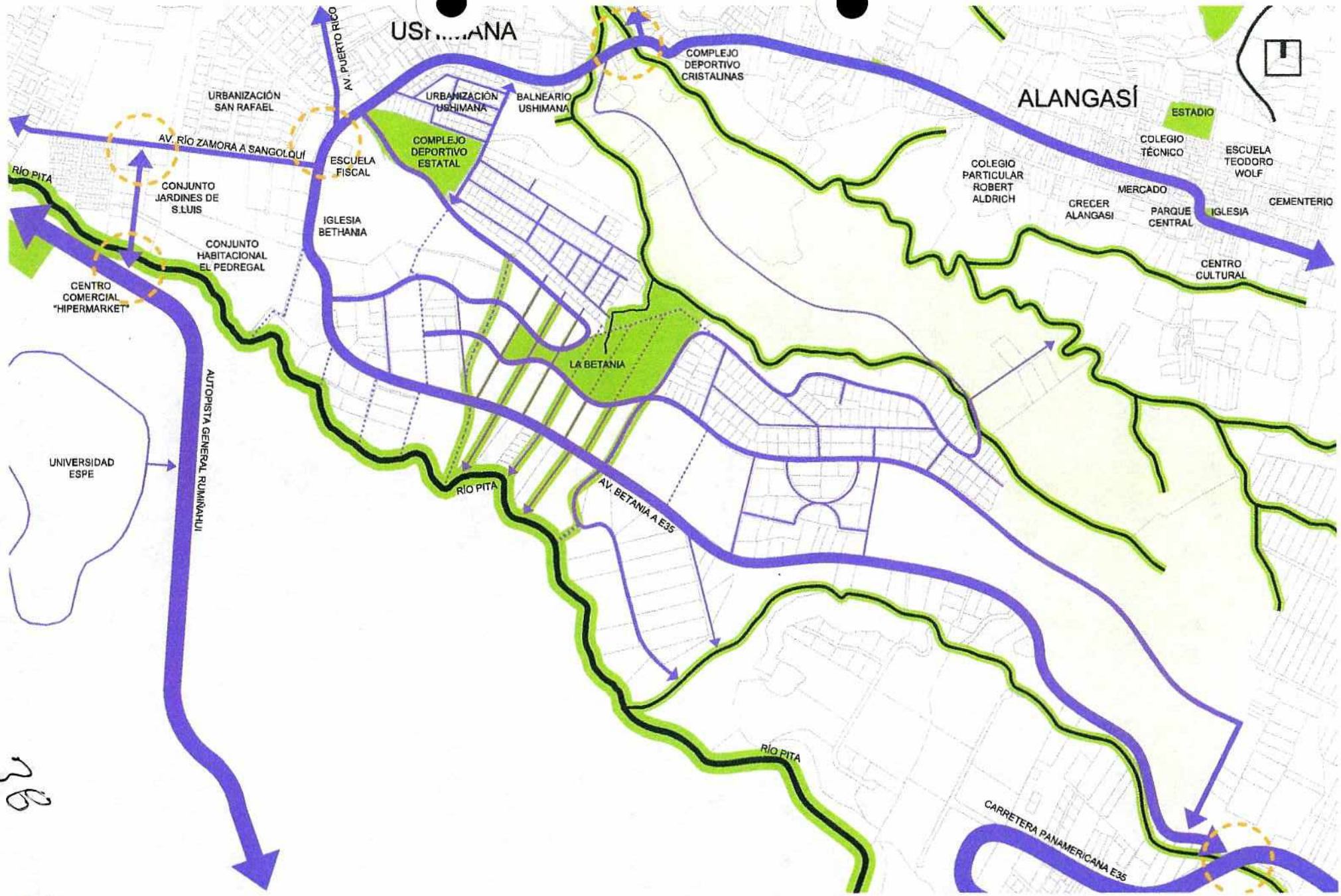


El proyecto debe establecer CONTINUIDAD Y RENOVACIÓN con el entorno inmediato. La continuidad esta dada a partir de los ejes viales existente que se extienden y continúan en el proyecto; estos ejes conjuntamente con el corredor verde natural existente y la topografía estructurarán en forma general del proyecto.

39

Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA VIAL PROPUESTA	A1: 1:2.500 A3: 1:5.000	N°: MAYO 2017



Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	ESQUEMA VIAL PROPUESTA	A1: 1:5.000 A3:1:10.000	N°: MAYO 2017

36

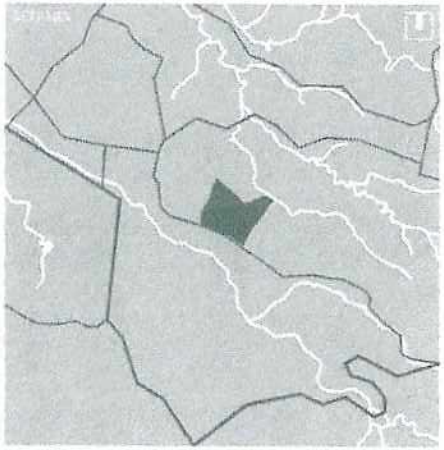
37

Empresa Pública de Vivienda

CLIENTE	GERENTE EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASÍ, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LÁMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA VIAL PROPUESTA	A1: 1:2.500 A3: 1:5.000	N°: MAYO 2017

LEYENDA

- VIA COLECTORA
- VIA LOCAL DE BORDE
- VIA LOCAL PACIFICADA
- CORREDOR ECOLÓGICO
- VIA DE COEXISTENCIA
- CONSTRUCCIONES
- VEGETACION ALTA
- VEGETACION MEDIA
- HIDROGRAFIA
- TERRENO LA BETANIA
- LOTES

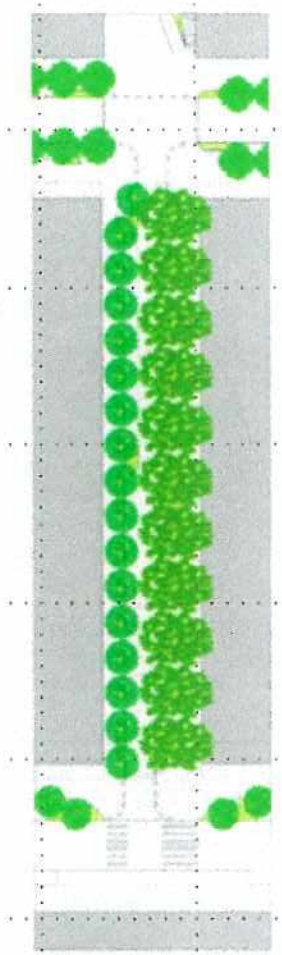


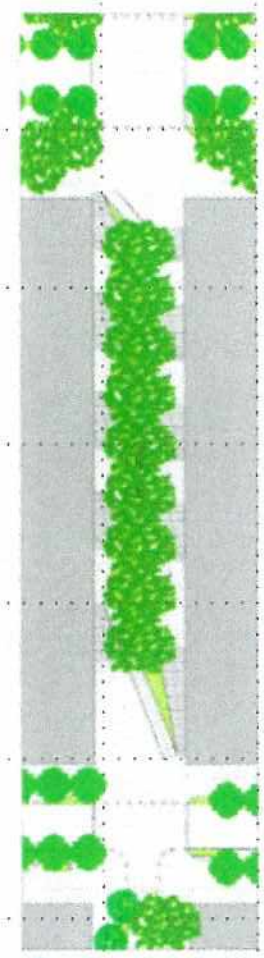
Empresa Pública de Vivienda

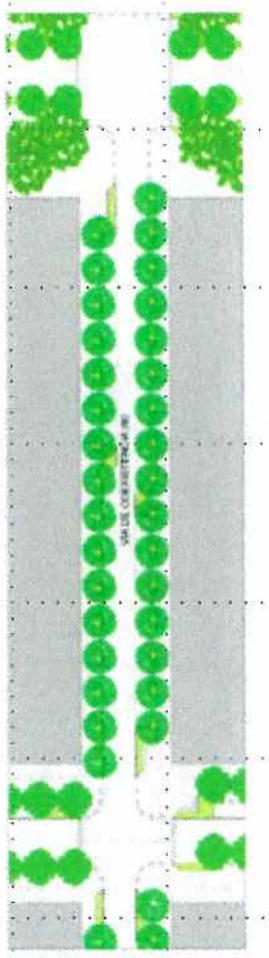
CLIENTE	GERENTE EMPRESA PUBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	CARGO CONSULTOR	BETANIA, ALANGASI, PICHINCHA	NOMBRE	ESCALA	LAMINA
	MONTSERRAT BENEDITO BENET	ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS	ESTUDIOS PARA ELABORAR LA ORDENANZA DE URBANIZACIÓN Y LOS DISEÑOS DE REDES DE URBANIZACIÓN DEL PREDIO "LA BETANIA"	ESQUEMA GENERAL DE TIPOS DE VIAS	A1: 1:1.250 A3: 1:2.500	N°: MAYO 2016

CALLES Y CORREDORES VERDES

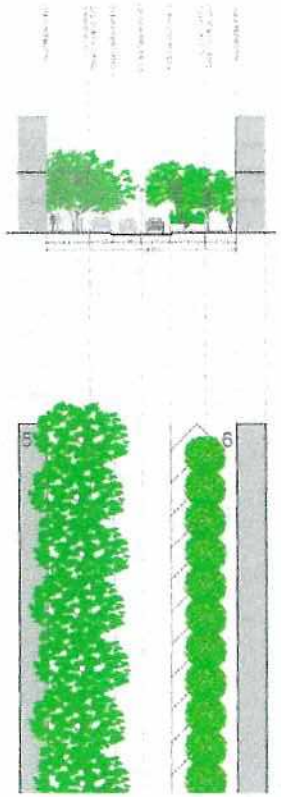
Empresa Pública de Vivienda



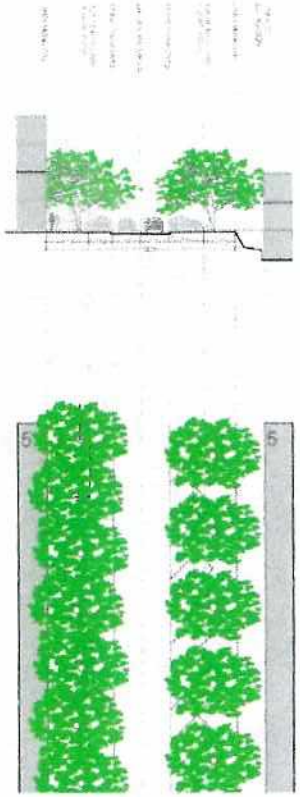




SECCION
CALLE INTERMEDIA
ALGARROBOS Y CHOLANES
(23.00 m)



SECCION
CALLE NORTE
ALGARROBOS Y CHOLANES
(23.00 m)



1 Acacia macracantha 'falque'

2 Prunus serotina 'cepuli'

3 Inga edulis 'guabo'

4 Vasconcellea pubescans 'chamburo'

5 Prosopis pallida 'algarrobo'

6 Tecoma stans 'cholan'

45

REFERENTE: HUMEDALES EN VEREDAS

33

5.- VIABILIDAD TÉCNICA Y LEGAL

IRM DEL PREDIO

Empresa Pública de Vivienda

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO ALCALDÍA

Fecha: 2015-02-18 09:07 **No. 517459**

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO

C.C./R.U.C	1760000740
Nombre del propietario	M DEFE

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio	5782935
Clave catastral anterior	22515 02 001 000 000 000
En derechos y acciones	NO
Area del lote (escritura)	204930.00 m2
Area del lote (levantamiento)	0.00 m2
ETAM (SRU) - Según Ord #269	1.51 % (-+3201.57 m2)
Area bruta de construcción total	659.05 m2
Frente del lote	700.10 m
Administración zonal	CHILLOS
Parroquia	Alangasí
Barrio / Sector	SIN NOMBRE3

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *

3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
PROYECTO VIAL (ESTE)	12	6 m mapa puos v1		
SE VIA USNAMANA (SUR)	18	9 m mapa puos v1		
39647	22	10 m mapa puos v1		0

4.- REGULACIONES

A31 ((PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones)
(PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural **Uso principal:** (PE) Protección ecológica/Areas naturales

ZONA
Zonificación: A37 (A1002-35 (VU))
Lote mínimo: 1000 m2
Frente mínimo: 20 m
COS total: 70 %
COS en planta baja: 35 %
(VU) Vivienda unifamiliar

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 3 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada **Clasificación del suelo:** (SRU) Suelo Rural
Uso principal: (AR) Agrícola residencial **Servicios básicos:** NO

5.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

6.- OBSERVACIONES

- ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA ALANGASI
- AFECTACION PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACION DE LA VIA. SOLICITE REPLANTEO VIAL
- RH
- SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V1 DE CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2012 ORDENANZA 101).
  EL PROPIETARIO PARA CONSTRUIR MANTENDRA LA FAJA DE PROTECCION CONSIDERANDO LA ORDENANZA VIGENTE DEBIENDO SOLICITAR EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DAYC
- El predio está asignado con protección de quebrada (PQ), para predecir el área correspondiente a la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DMQ
- (PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones
- (VU) Vivienda unifamiliar

8.- NOTAS

- Los lotes aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMQ. Si existe algún error sugerimos a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que etiquete a terceros.
Este informe no autoriza ningún hecho de urbanización o división de lotes. Tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El ETAM es el "Índice Técnico Adaptable de Madera", calculado en porcentaje y m2, que se aplica entre el área catastral de un predio de propiedad pública y el área del levantamiento del terreno, dentro de procesos de regularización de excedentes y sobrantes de terreno de acuerdo a los artículos 481 y

32

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS
IRM
Administración Zonal Los Chillos
El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Vivienda, Hábitat y Vivienda
2011 - 2014

4.- REGULACIONES

A31 ((PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones)
(PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural **Uso principal:** (PE) Protección ecológica/Areas naturales

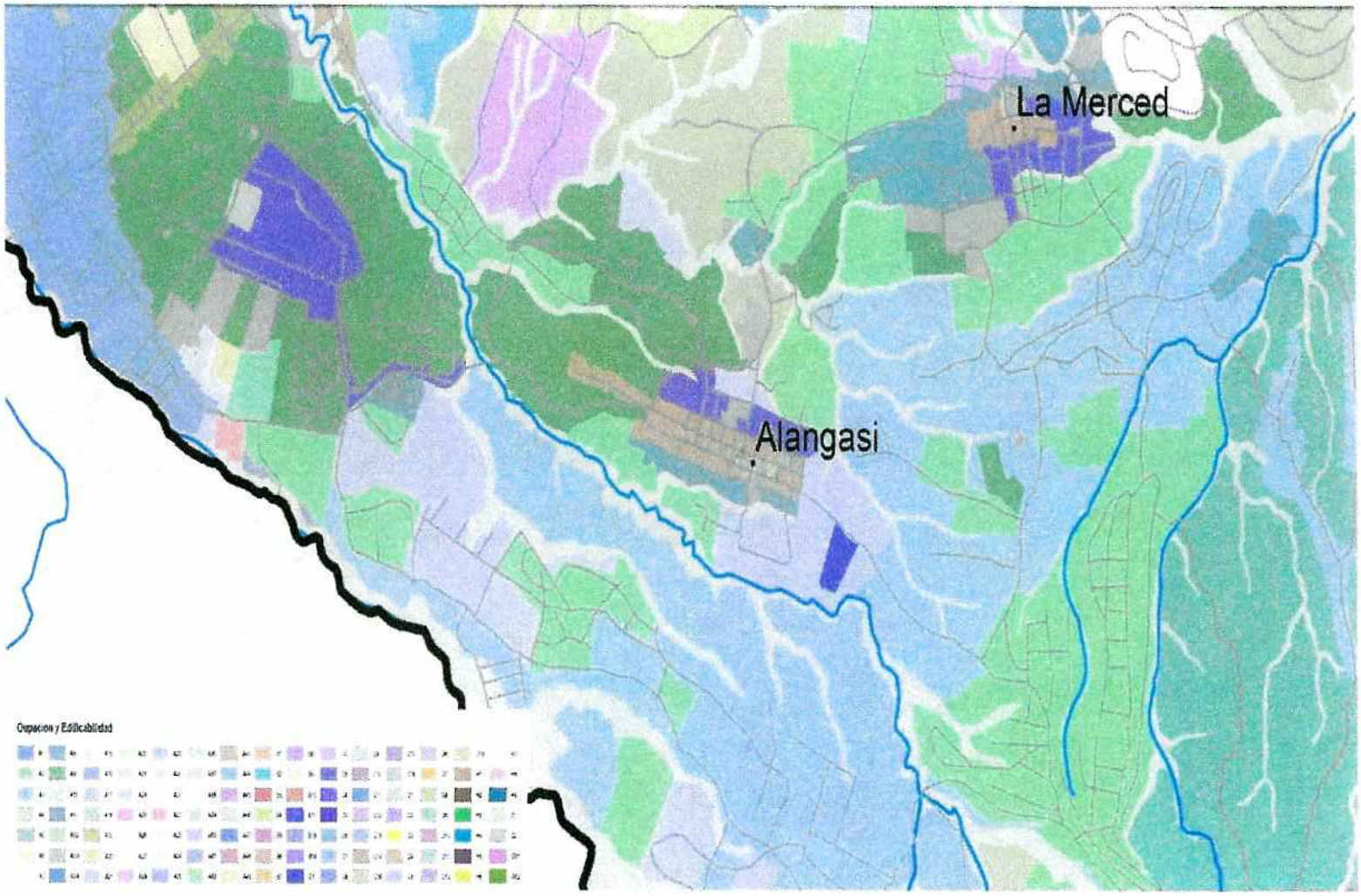
ZONA
Zonificación: A37 (A1002-35 (VU))
Lote mínimo: 1000 m2
Frente mínimo: 20 m
COS total: 70 %
COS en planta baja: 35 %
(VU) Vivienda unifamiliar

PISOS
Altura: 8 m
Número de pisos: 2

RETIROS
Frontal: 5 m
Lateral: 3 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada **Clasificación del suelo:** (SRU) Suelo Rural
Uso principal: (AR) Agrícola residencial **Servicios básicos:** NO

ZONIFICACION: A37 (A1U02-35(VU))



31

ZONIFICACIÓN VIGENTE

Empresa Pública de Vivienda

INTERSECCIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA DEL DMQ

FACTIBILIDAD DE ALCANTARRILLADO

Empresa Pública de Vivienda

EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO
GERENCIA TECNICA DE INFRAESTRUCTURA
DEPARTAMENTO INGENIERIA DE PROYECTOS

QUITO EPMAPS

FACTIBILIDAD/CERTIFICACION DE SERVICIO

No. 20160938

AÑO	MES	DIA
2016	Noviembre	12

Nombre del Propietario: EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA EP — C.C Propietario: 1768162710

SE CONCEDE:

- [X] Factibilidad de Servicio
- [ ] Certificación de Servicio

PARA:

- [X] AGUA POTABLE
- [X] ALCANTARILLADO

PARA PROCEDER A:

- [ ] Urbanizar
- [X] Subdivisión de 20 lotes
- [ ] Condominio de _____ vivienda
- [ ] Edificio de _____ pisos
- [ ] Residencia de _____ pisos
- [ ] Sistema de Autoabastecimiento
- [ ] Cisterna
- [ ] Pozo Séptico
- [ ] Pago de Impuestos
- [ ] Otros _____

DIRECCION DEL PREDIO		Plano Predial	SUPERFICIE: 204930 m2	
Calle: BETANIA			Intersección: SN	
Parroquia: Alangasi	Urbana [ ] Rural [X]	Sector	Urbanización, Barrio o Cooperativa: ALANGASI	
Número de Predio D.M.Q: 5782935	Clave Catastral D.M.Q: 2251502001	No Lote o Casa	Telef.: Convencional 0	Celular 0
			E-mail:	

Croquis de Ubicación:

Pag. 1/2

QUITO EPMAPS

INFORME DE LA EPMAPS

Fecha:

AÑO	MES	DIA
2016	Noviembre	12

INFORME Nro. 2016-0938

Propietario: EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA EP

Dirección: BETANIA

AGUA POTABLE

Esta Propiedad [X] SI [ ] NO tiene factibilidad de servicio

cuya densidad máxima de población en el sector lo determinará el D.M.Q. (Distrito Metropolitano de Quito)

[X] SI [ ] NO se le puede atender de forma inmediata con el servicio

El propietario deberá proceder a realizar

- [X] Solicitud de Diseño y Presupuesto
- [ ] Solicitud de Servicio de Conexión domiciliaria (formularios)

Informes adicionales:

El sector SI cuenta con el servicio de Agua Potable. El interesado deberá dar cumplimiento al IRM 517448 del 18/2/2015. XXXXXXXXXXXXXXXX

ALCANTARILLADO

Esta Propiedad [X] SI [ ] NO tiene factibilidad de Servicio contando para ello con:

- [ ] Red Matriz Existente
- [ ] Red Auxiliar Existente

Informes adicionales:

1.- Es factible la construcción de la red de alcantarillado, hasta la descarga en la Quebrada SN mediante tratamiento primario y secundario. 2.- El interesado solicitará a la EPMAPS los parámetos de diseño adjuntando los planos del anteproyecto, debidamente revisado por el D.M.Q para la elaboración del proyecto de alcantarillado, el mismo que deberá ser aprobado por esta Empresa. 3.- Respetará el informe de Agua Potable. XXXXXXXXXXXXXX

VISTO BUENO	VISTO BUENO	ELABORADO POR:	APROBADO POR:
AGUA POTABLE ING. PATRICIO CUEVA	ALCANTARILLADO ING GALO RIVADENEIRA	RESPONSABLE SR JOHN PERUGACHI	Nombre: Ing. Alfredo De La Cruz JEFE DE INGENIERIA DE PROYECTOS (E)

NOTAS: a.- Cualquier alteración o enmendadura anula este informe.
b.- Este Tramite tendrá validez legal, presentando únicamente el original.
c.- El presente informe tendrá validez de un año a la fecha de expedición.

Pag 2/2

12

FACTIBILIDADES: ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Empresa Pública de Vivienda

EMPRESA ELÉCTRICA QUITO

CERTIFICACIÓN DE SERVICIO

ED 1610189

Quito, D.M., 31 de octubre de 2016

Señor
Victor Alfredo Pilataxi Tenesaca
Presente

De mi consideración

En atención a su solicitud del 31 de octubre de 2016, en la cual solicita una CERTIFICACIÓN de disponibilidad de energía eléctrica para el lote ubicado en el Barrio La Betania, Sector Los Chillos, Parroquia Alangasí, me permito informar que la Empresa Eléctrica Quito si dispone de redes para atender con el servicio eléctrico en el sector, y que la carta de disponibilidad de servicio, se emitirá cuando el interesado presente los datos de carga y demanda eléctrica, fecha de requerimiento del servicio, debiendo realizar este trámite un ingeniero eléctrico registrado en la Empresa Eléctrica Quito.

El presente documento no está habilitado para efectuar trámites de levantamiento de hipotecas municipales por obras de urbanización.

Esta certificación tiene vigencia de doce meses a partir de la presente fecha

Atentamente,

Ing. Fernando Pazmiño Q., MBA
JEFE DEPARTAMENTO ESTUDIOS DE DISTRIBUCIÓN

ISAF
2016-11

Las Casas E1-24 y Av. 10 de Agosto
PBX: 3994 - 700
Mariana de Jesús y Av. 10 de Agosto
PBX: 2553 - 010
Casilla 17-01-473 • Quito-Ecuador

CNT

CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES E.P.

REDES DE ACCESOS

FACTIBILIDAD

(Válido por 1 año)

RAP-259-2016

Quito, 7 de Noviembre del 2016

Señor
Patricia Fondello
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio Barrio Betania, Sector Alangasí dirección Pasaje S/N y Calle 039647, informo a usted que la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT E.P., puede instalar a mediano plazo una acometida para los servicios de telecomunicaciones en el la Barrio Betania, Sector Alangasí, zona de la central Siete, para lo cual se requiere la construcción de una red interna en el Barrio Betania, Sector Alangasí dirección Pasaje S/N y Calle 039647.

Previo el pago de los derechos correspondientes, se enlazara la red interna del inmueble con la red externa pública

Atentamente,

Tania Salvador
ANALISTA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

TS

TELEFONÍA
INTERNET Y DATOS
MÓVIL
TV

78

AFECTACIÓN VIAL

Empresa Pública de Vivienda

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONA LOS CHILLOS

Ticket No. S/N

Oficio No. 00002124 CT-DGT-AZCH

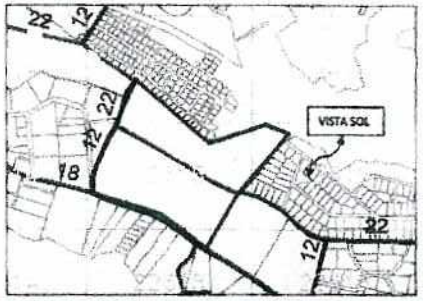
Quito, 21 ENE 2016

Arquitecto
Jorge Carvajal
GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio N° EPV-GG-2015-0133-O de 30 de noviembre de 2015, mediante el cual solicita emitir el certificado de borde superior de quebrada y trazado vial del predio 5788935 de clave catastral 22515-02-001, ubicado en el sector Betania, Parroquia Alangasí se informa lo siguiente:

Con respecto a la certificación del trazado vial del predio en mención se indica que conforme al Mapa PUOS –V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial, aprobado mediante Ordenanza 171 reformada con Ordenanza 447 que se refiere al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), el predio colinda al Sur con la Vía Betania – Troncal Distrital E35 de 18.00m de ancho, parte del lindero Oeste colinda con la calle S/N Oe6 de 12.00m de ancho y el lindero Oeste restante con proyecto vial S/N de 22.00m de ancho; sobre el inmueble también atraviesa este proyecto vial S/N de 22.00m de ancho en sentido Oeste-Este. En este mapa los proyectos viales solo constan como lineamientos los cuales estarán sujetos a un estudio a detalle de la definición de la vía, que debe aprobar el I. Concejo Metropolitano de Quito, en el que se determinarán las respectivas afectaciones y posteriormente se iniciará el proceso de declaratoria de utilidad conforme a la Ordenanza Municipal 181 que contiene el Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbre en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).



QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONA LOS CHILLOS

El predio hacia el lindero Este colinda con calle S/N de 10.00m de ancho, tal como consta en el plano de la Lotización Vista Sol aprobado con informe 4964 DP y Ordenanza 2318 del año 1984 de 26 de septiembre de 1983.

En cuanto al certificado de borde superior de quebrada se indica que el trámite fue remitido a la Dirección Metropolitana de Catastro para que se emita el respectivo informe, con número de trámite 2015-199825.

Atentamente,

Administración Zona Los Chillos
SECRETARÍA ZONAL

Arq. Patricio Castillo Brito
ADMINISTRADOR ZONA LOS CHILLOS

Elaborado por: Arq. Liliana Malquin	Revisado por: Arq. Jorge Murillo	Visto Bueno: Arq. Edwin Gavilanes
Firma:	Firma:	Firma

18-12-2015.

27

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES

Empresa Pública de Vivienda

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO No.: C70367648001
FECHA DE INGRESO: 11/03/2016

CERTIFICACION

Referencias: 04/03/2016-PRO-19444f-7101i-17957r
Tarjetas:;T00000575195;
Matrículas:;//2E//

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:
LOTES números UNO y DOS que forman UN SOLO CUERPO, de la lotización La Esperanza, en la antigua Hacienda El Colegio, de la parroquia ALANGASI de este cantón.-

2.- PROPIETARIO(S):
El MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.-

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:
Mediante DONACION hecha a su favor por el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL, según consta en la escritura pública otorgada el TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario CUADRAGESIMO TERCERO del cantón Quito, Doctor. Fernando Iván Castro Salazar e inscrita el CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL DIEZ Y SEIS.- ANTECEDENTES: Adquirido por la ARMADA DEL ECUADOR (ESTADO ECUATORIANO).- Es propietario de los LOTES números UNO y DOS que forman UN SOLO CUERPO, de la lotización La Esperanza, en la antigua Hacienda El Colegio, de la parroquia ALANGASI de este cantón. Adquirido Mediante COMPRA a la Compañía Fincas Urbanas S.A. FUSA, según escritura otorgada el veinte y nueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante el notario doctor Juan del Pozo, inscrita el cinco de mayo del mismo año.**********

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:
NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.---- a) Se aclara que la presente certificación se le ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para inmediata modificación.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL: 11 DE MARZO DEL 2016 ocho a m.

Responsable: MBC

Revisado: AGB

DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS
CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD

USUARIO DE IMPRESIÓN: vjuntop

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		EMPRESA PUBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA EP	
Documentos de Identidad N°		1768182710001	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		2251502001	
Número Predio		5782935	
Ubicación	Parroquia:	ALANGASI	
	Dirección:	0 39047 -	
Clase		RURAL	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		204,930.00	m²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		0.00	m²
Superficie de construcción		659.05	m²
Área de Construcción Cerrada		659.05	m²
Área de Construcción Abierta		0.00	m²
Frente principal		700.10	m
Local Principal	Año de construcción	1995	
	Destino Económico	27 NO TIENE	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		1,619,766.72	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		138,684.88	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien inmueble		1,758,451.60	

La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.
La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble. Conforme a la ley, corresponde al registrador de la propiedad certificar su titularidad de dominio. El catastro no da ni quita derechos sobre el dominio de los bienes inmuebles.

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el Monday, September 26, 2016 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

26

INFORME DE RIEGOS

Empresa Pública de Vivienda

Secretaría de Gestión de Riesgos

28 DIC 2015

Oficio Nro. SGR-CZ9GR-2015-0214-O

Quito, D.M., 21 de diciembre de 2015

Asunto: Informe de análisis de predios en el DMQ y Cantón Rumiñahui

Señor Arquitecto
Jorge Carvajal Aguirre
Gerente General Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda
EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA EP
En su Despacho

De mi consideración.

En referencia a su Oficio Nro. EPV-00-2015-0058-O, en el que solicita que se realice el análisis multiamenaza de los predios: La Betania y Ex hacienda el Rosario; debo indicar que luego de realizada la inspección técnica, análisis de gabinete y elaboración de informe respectivo, que remito para su conocimiento e implentación de las recomendaciones consideradas en el mismo.

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,

Ing. César Augusto Andrade Rocha
COORDINADOR ZONAL 9 DE GESTIÓN DE RIESGOS

Anexos:
- LA BETANIA.pdf

Copia:
Señor Magister
Fausto Eloy Basantes Cardenas
Director Zonal 9 de Gestión de Riesgos

Señor Ingeniero
Andrés Aníbal Aguilar Salazar
Servidor Público 7

Señor Ingeniero
Carlos Mauricio Rodríguez Ayala
Servidor Público 7

Señora
Laura Isabel Leon Reagifo
Servidor Público de Apoyo 3

2

Secretaría de Gestión de Riesgos

3.2.1 OBSERVACIONES

Durante la inspección realizada en el sector de la ex hacienda El Rosario, se aprecia que está ubicado en un sector con pendientes medias.

Las vías de acceso al sector de la ex hacienda El Rosario son de primero y segundo orden.

3.2.2 CONCLUSIONES

- De la modelación por amenaza volcánica se determina que la zona tiene un nivel de amenaza de **muy Bajo**; debido a la distancia hacia el cauce de la simulación para lahares, de igual manera la amenaza de caida de ceniza tiene un nivel **Bajo** y que dependerá exclusivamente de las corrientes de los vientos que en la mayoría de los casos se orientan hacia el Occidente.
- La capas de origen fluvial son de tipo grano soportado, constituyéndose en materiales poco consolidados y fácilmente erosionables, a diferencia de los lahares y lacustres (por lo general colores cremas) los cuales son más consolidados por la presencia de material fino tipo arcilla y que se comporta como cementante. La acción de la escorrentía y el viento desgastan fácilmente a los estratos de origen fluvial sean estos conglomerados o arenas.
- De la modelación realizada para **Inundación** se aprecia que el predio analizado se encuentra en una zona con un nivel de amenaza de Alto; **Alto**: zonas con pendientes entre 0 5 °o que permanecen inundadas más de seis meses durante el año La acumulación de aguas puede ser producto de las precipitaciones y por la crecida de los ríos en tiempo de invierno.
- El sitio se halla con un nivel de amenaza Alta a Media por **movimientos de masas**, a saber: **Alta**: zonas con pendientes de pendientes de 50 a 100°o. En suelos poco cohesivos y en rocas meteorizadas, fracturadas o de otro tipo de discontinuidad, acelerado por las precipitaciones de la zona. **Media**: zonas con materiales poco o nada fracturados, con pendientes de 30 a 50m °o, el material se inestabiliza tras actuaciones naturales muy intensas y o extensas, así como la acción de la precipitación de la zona.
- El sector está influenciado por la actividad tectónica de los sistemas: EC-30b Rio Cinto section de tipología sinestral; Quito Fault, EC-31b Southern section con tipología de carácter reversa dextral; EC-35 Machachi Fault con tipología dextral.

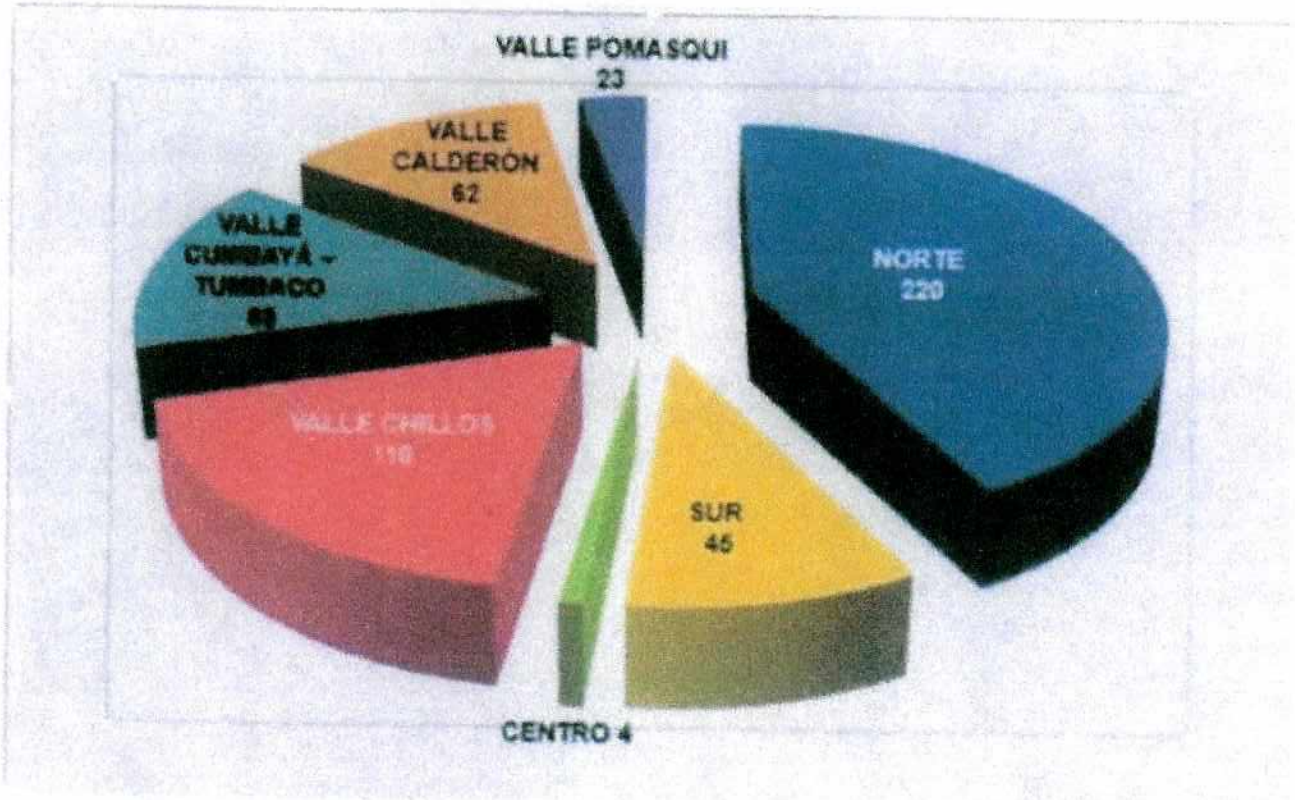
24

6.- ESTUDIO DE MERCADO

Empresa Pública de Vivienda

Número Proyectos Vivienda en Conjunto Oferta Histórica en Quito y Valles

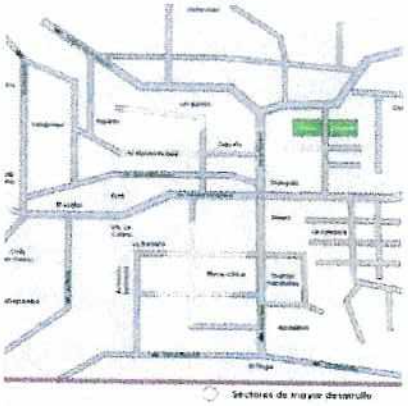
Información Histórica



TOTAL PROYECTOS OFERTA HISTORICA 549

CORTE INFORMACION JULIO 2010

MarketWatch



RESULTADOS DEL ESTUDIO CUANTITATIVO DE LA DEMANDA

Empresa Pública de Vivienda

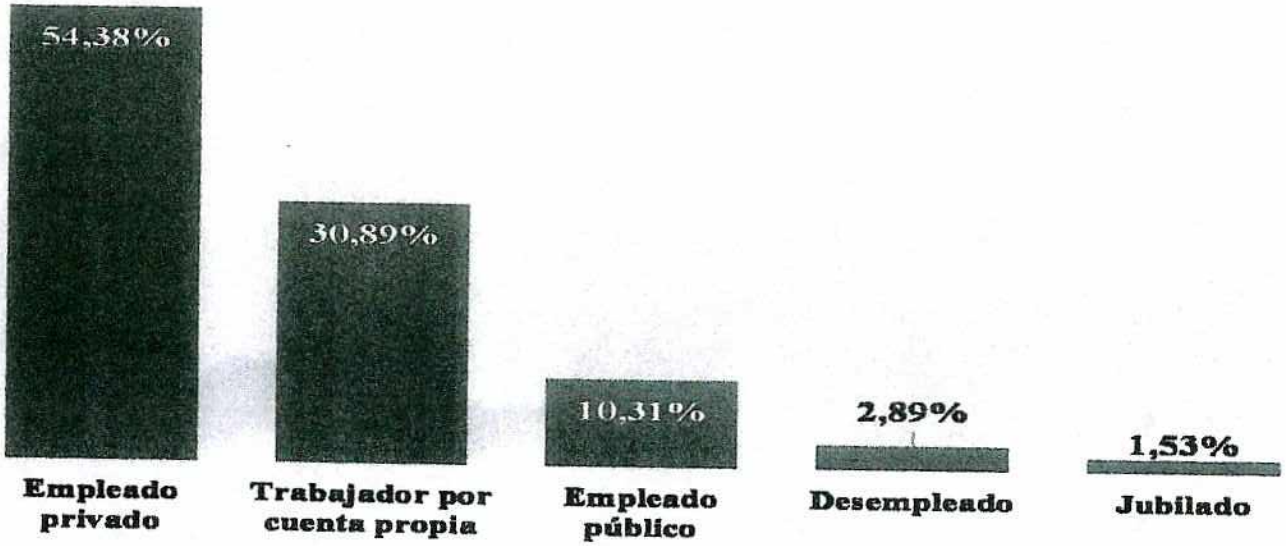
Perfil socio económico de los entrevistados

Estructura familiar (promedio)

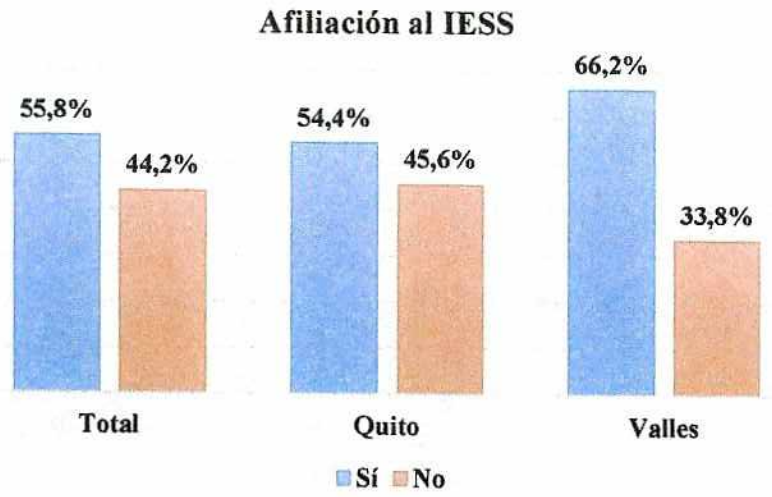
N° de miembros de la familia		4,2
N° de adultos	2,3	
Menores de edad	2,1	
% colegiales y universitarios		61%
% Jefas de hogar	55%	

Metodología
Levantamiento de 400 encuestas en el Valle de los Chillos y en el Sur de Quito.

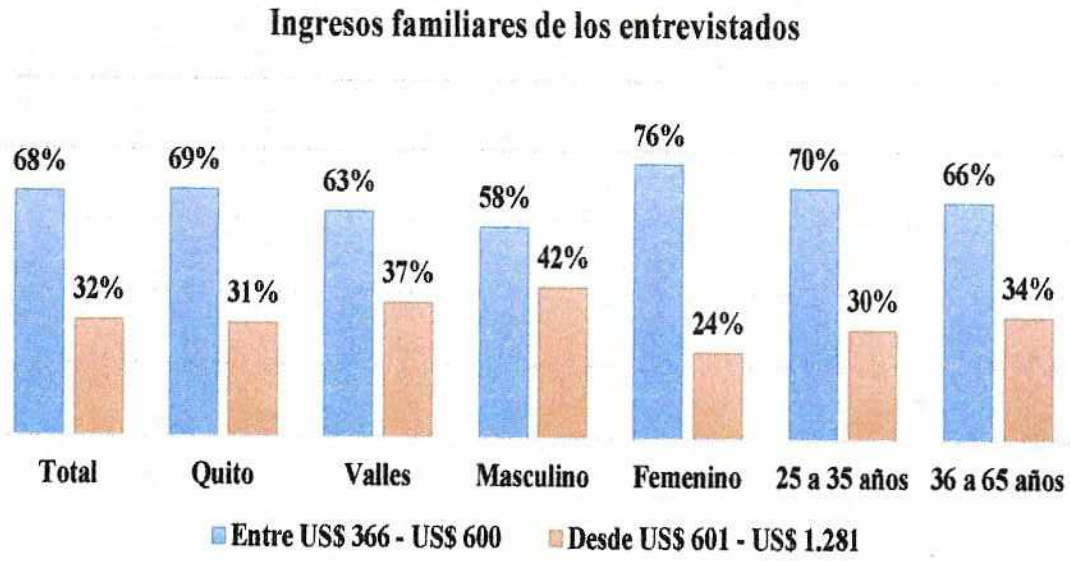
Trabajo y ocupación



22



Relación de dependencia



Ingresos familiares

Vivienda actual
Arriendo promedio: US$ 124 mensuales

Tipo de vivienda	Porcentaje
Arrendada	77,41%
Prestada	22,53%
Familiar	0,06%

Razones para la compra de vivienda nueva

	Total	Quito	Valles
Para vivir en ella	97,84%	97,55%	100,00%
Inversión / para arrendarla	2,16%	2,45%	

CONCLUSIONES ESTUDIO DE DEMANDA CUANTITATIVO

Empresa Pública de Vivienda

- **EN RELACION AL AMBITO DEL ESTUDIO**: Luego del análisis se puede señalar que en la zona de la Betania existe un déficit de vivienda por lo tanto existe demanda en especial de vivienda de interés social (VIS) y existe una demanda clara de vivienda de interés publico (VIP).

- **EN RELACION A LA OFERTA**: En términos generales, el precio del suelo por m2 en el Valle de los Chillos es menor que en la cuidad de Quito. Esta condición especifica facilita optimizar el costo de construcción por m2.
    - En este marco general, cabe señalar que no existe en la zona oferta de vivienda de interés social mientras que sí existen varios proyectos que podrían ser catalogados como de interés público, tanto por el valor de venta de la vivienda como por el costo promedio del metro cuadrado de construcción.
    - Se evidencia además que los proyectos de interés publico se han vendido en el sector. Esto implica que existe una demanda de vivienda de este tipo por parte de personas de clase media, profesionales con hijos pequeños que desean que la familia crezca en un ambiente mas cálido y menos contaminado.
    - Sin la intervención del Estado, el mercado de la construcción incentivado por la demanda tendrá, por un lado la proliferación de vivienda de mayor valor con un consiguiente incremento de valor de suelo. Sin la intervención del Estado, la población de menores recursos no tendrá acceso a vivienda en la zona de los chillos puesto que el mercado ajustara los precios del suelo al alza y la población con menos recursos deberá buscar en zonas mas alejadas una solución habitacional. Desde este punto de vista y tomando en cuenta la política de vivienda, la oferta de un proyecto de vivienda de interés social no solamente que no tendría competencia alguna sino que además permitirá generar un espacio heterogéneo de vivienda e inclusión.

- **EN RELACION A LA DEMANDA** Es claro que existe un déficit de vivienda y que las personas ansían tener una casa propia para habitarla en el sector de la Betania.

- El 49,5% de los entrevistados en el Valle de los Chillos declararon estar buscando una solución habitacional en la actualidad y un 47% declararon de la misma manera en el Sur de la ciudad. En ambos casos señalaron que la residencia sería para habitarla y que de preferencia buscan una vivienda nueva. Es claro también que existe una gran demanda de por soluciones habitacionales de interés social, el 74% de los entrevistados dijeron preferir una vivienda por un monto inferior a los US$ 40.000. Adicionalmente a lo señalado, el 99% de los habitantes del Valle de los Chillos declaró que busca una solución habitacional en la zona.

- Existe interés para la compra del proyecto Betania tanto por habitantes del sur de la ciudad como de los habitantes de la zona, sin embargo, es claro que existe mayor probabilidad que este proyecto sea demandado por actuales habitantes del Valle en especial porque:
    - Existe un **porcentaje relativamente importante de personas que viven, trabajan y cuyos hijos estudian en el Valle de los Chillos**. Situación que no se repite en los habitantes del Sur de Quito. La movilidad urbana de los habitantes del Sur de la ciudad es mucho mayor y expresan que esa sería una de las razones que les impediría mudarse hacia el Valle.
    - En el Valle de los Chillos **existe un porcentaje relativamente mayor de personas con un empleo formal**, sin embargo esta característica es evidente en los hogares cuya jefatura es masculina.
    - Se debe tomar en cuenta que el 55% de los hogares tienen una jefatura femenina con menor nivel de formalidad y en promedio menores ingresos. Esta situación debe tomarse en cuenta se plantea alguna solución con un enfoque de género.
- El resultado de las encuestas es el modelo tipo que conocen: 3 dormitorios y 2 baños. Sin embargo en el sector existen emprendimientos de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios que se venden.
- Un dato importante a considerar es que las familias en un porcentajes superiores al 50% tienen miembros colegiales y universitarios. Ya sea en la actualidad o en el futuro inmediato la ESPE es un polo de dinamizador del sector y debe ser considerado en el proyecto.

7.- IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS Y CRITERIOS PARA SU APROVECHAMIENTO, MITIGACIÓN O REMEDIACIÓN.

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

Empresa Pública de Vivienda

Ministerio del Ambiente

MAE-SUIA-RA-DPAPCH-2016-224791
QUITO, jueves 1 de diciembre de 2016

Sr. ARQUITECTO
CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO
En su despacho

CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN CON EL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SNAP), PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO (PFE), BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORA (BVP), PARA EL PROYECTO:
"URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES , UBICADO EN LA(S) PROVINCIA(S) DE (PICHINCHA)"

1.-ANTECEDENTES

Con la finalidad de obtener el Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP), el/la Sr. CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO como Proponente del proyecto obra o actividad, solicita a esta Cartera de Estado, emitir el Certificado de Intersección para el Proyecto URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES , ubicado en la(s) provincia(s) de (PICHINCHA).

2.-ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA
El señor(a) proponente, remite la información del proyecto obra o actividad en coordenadas UTM en el sistema de referencia DATUM WGS-84 Zona 17 Sur, la misma que es sobrepuesta automáticamente por el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) con las coberturas geográficas oficiales del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) del Ministerio del Ambiente.

Del análisis automático de la información a través del Sistema SUIA, se obtiene que el proyecto obra o actividad URBANIZACIÓN DE PREDIO LA BETANIA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL Y PRIVADA, DE 1500 UNIDADES , ubicado en la(s) provincia(s) de (PICHINCHA), **SI INTERSECTA** con:

- Quebradas Vivas: PROTECCIÓN QUEBRADAS

3.-CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN AUTOMÁTICO
En base al Acuerdo Ministerial No. 388 del 08 de diciembre de 2014, en el cual se establece que el Director Nacional de Prevención de la Contaminación Ambiental suscribirá a Nivel Nacional los Certificados de Intersección.

4.-CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS O ACTIVIDADES:
De la información remitida por Sr. CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO como Proponente del proyecto, obra o actividad, y de acuerdo al Catálogo de Proyectos, Obras o Actividades emitido mediante acuerdo Ministerial No. 061 del 04 de mayo del 2015, publicado en el Registro Oficial No. 316 del lunes 04 de mayo del 2015, se determina:
41.01.02 CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CIVIL MAYOR A 50000 M2, corresponde a: **LICENCIA AMBIENTAL**

5.-CÓDIGO DE PROYECTO: MAE-RA-2016-239537

El trámite de Regularización Ambiental de su proyecto debe continuar en MUNICIPIO DE QUITO, localizado en la Jurisdicción Territorial de la Provincia.

Atentamente,

ING. ROBERTO ENRIQUE GAVILANEZ TORRES
DIRECTOR NACIONAL DE PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, ENCARGADO

Yo, CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO con cédula de identidad 0400686537 , declaro bajo juramento, que toda la información ingresada corresponde a la verdad y tengo en la responsabilidad que genera la falsedad o ocultamiento de proporcionar datos falsos o erróneos, en sujeción a lo que establece el artículo 265 del Código Orgánico Integral Penal, que señala: Falsedad u ocultamiento de información ambiental.- La persona que realice o proporcione información falsa o oculte información que sea de sustento para la emisión y otorgamiento de permisos ambientales, estudios de impacto ambiental, auditorías y diagnósticos ambientales, permisos o licencias de aprovechamiento forestal, que provoquen el cometimiento de un error por parte de la autoridad ambiental, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

Ministerio del Ambiente

Atentamente,
CHAMORRO PAZOS RAUL GUSTAVO
0400686537

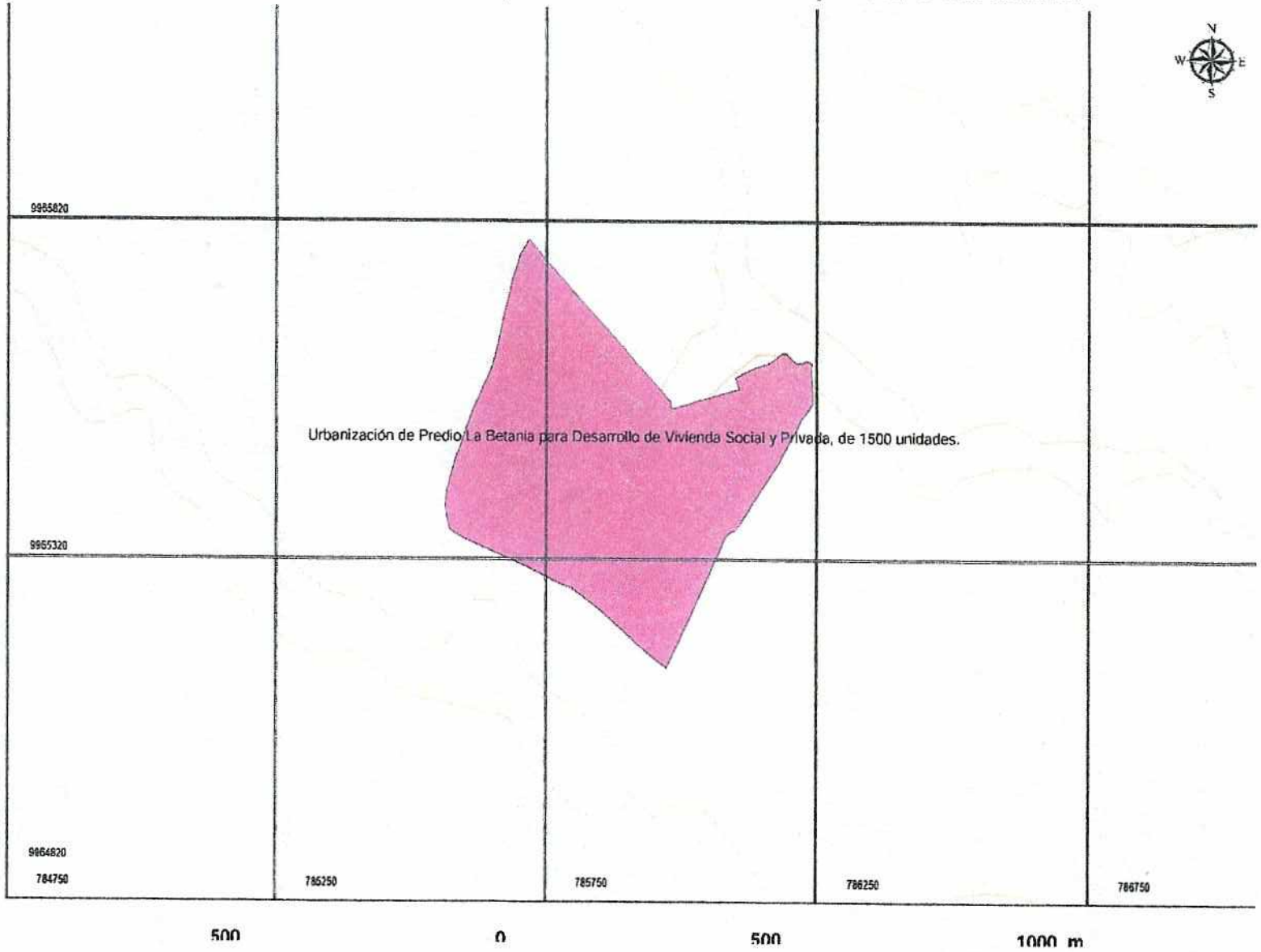
CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

Empresa Pública de Vivienda

EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES
CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN

Urbanización de Predio La Betania para Desarrollo de Vivienda Social y Privada, de 1500 unidades.

Ministerio del Ambiente



CROQUIS DE UBICACIÓN

LEYENDA TEMÁTICA

- Bosques protectores
- Zonas intangibles
- Parque Nacional
- Refugio de Vida Silvestre
- Reserva Biológica
- Reserva Ecológica
- Reserva Geobotánica
- Reserva Marina
- Reserva de Producción de Fauna
- Área Nacional de Recreación SNAP
- Zona Amortiguamiento Yasuní
- Patrimonio Forestal del Estado
- Subsistema Autónomo Descentralizado Quebradas Vivas
- Ramsar área
- Ramsar punto
- Urbanización de Predio La Betani

DATUM:
Proyección Universal Transversa de Mercator
WGS-84 Zona 17 Sur

ESCALA:
1:5000

DIRECCION NACIONAL DE PREVENCION DE LA CONTAMINACION AMBIENTAL

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El proyecto:
No intersecta con bosques protectores
No está dentro zonas intangibles
No intersecta con SNAP
No está dentro de Zona Amortiguamiento Yasuní
No intersecta con Patrimonio Forestal del Estado
No intersecta con Subsistema Autónomo Descentralizado
Subsistema Quebradas Vivas
Ramsar área
Ramsar punto

SUJETA A VERIFICACION DE CAMPO

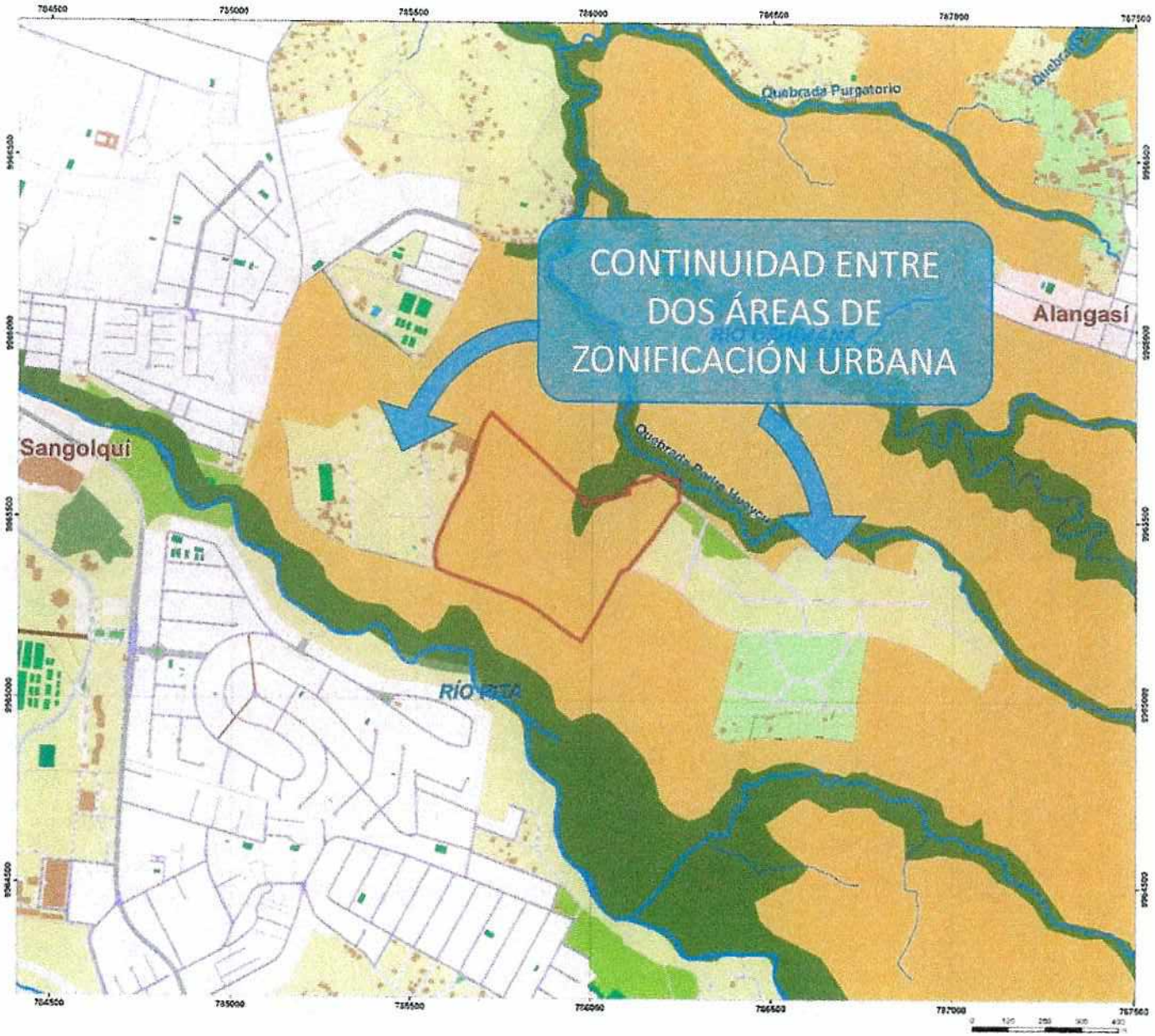
FUENTE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Generado por: Fecha Elaboración:

51

INSERCIÓN DEL PROYECTO EN ZONIFICACIÓN DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA DMQ

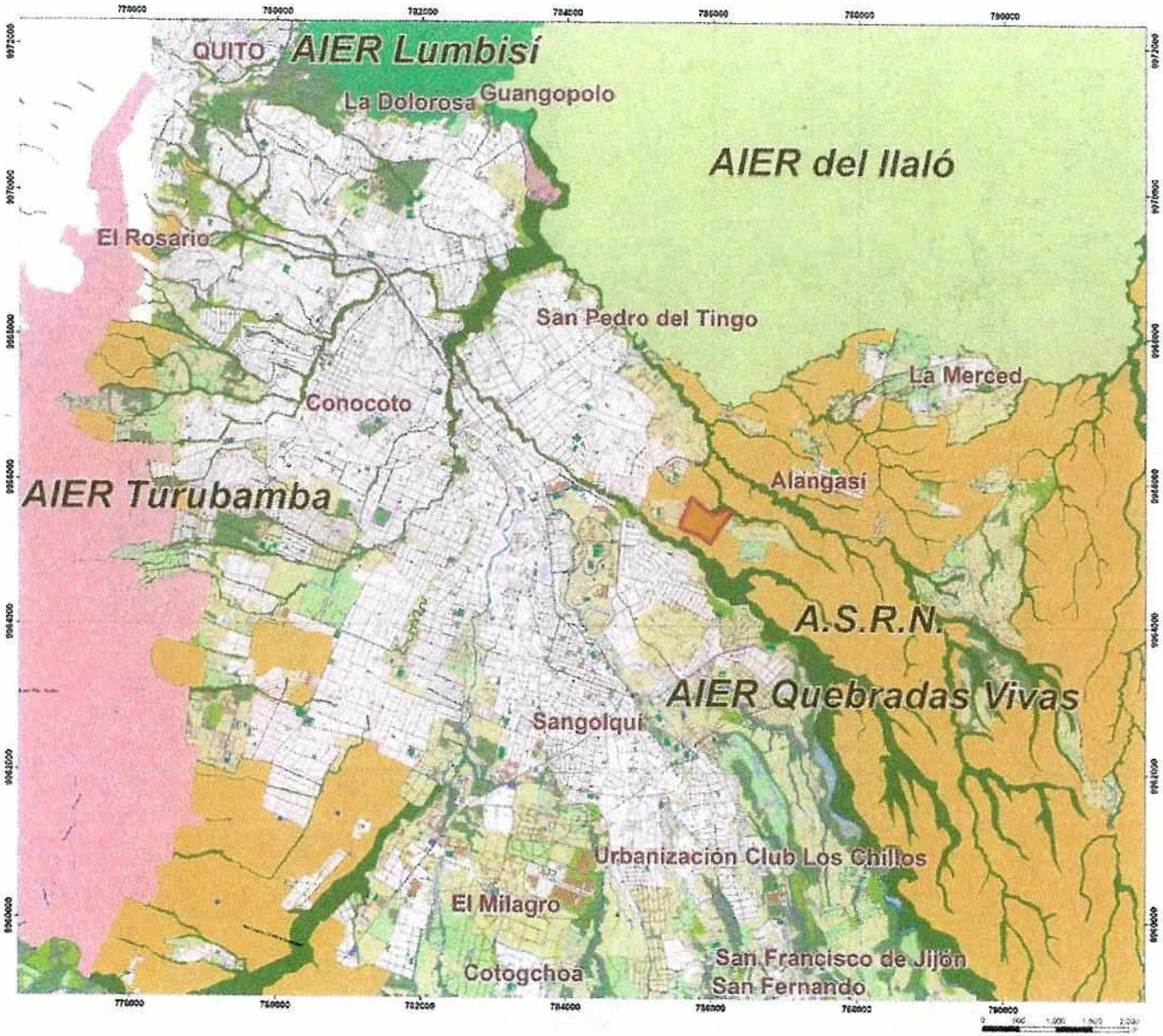
Empresa Pública de Vivienda



14

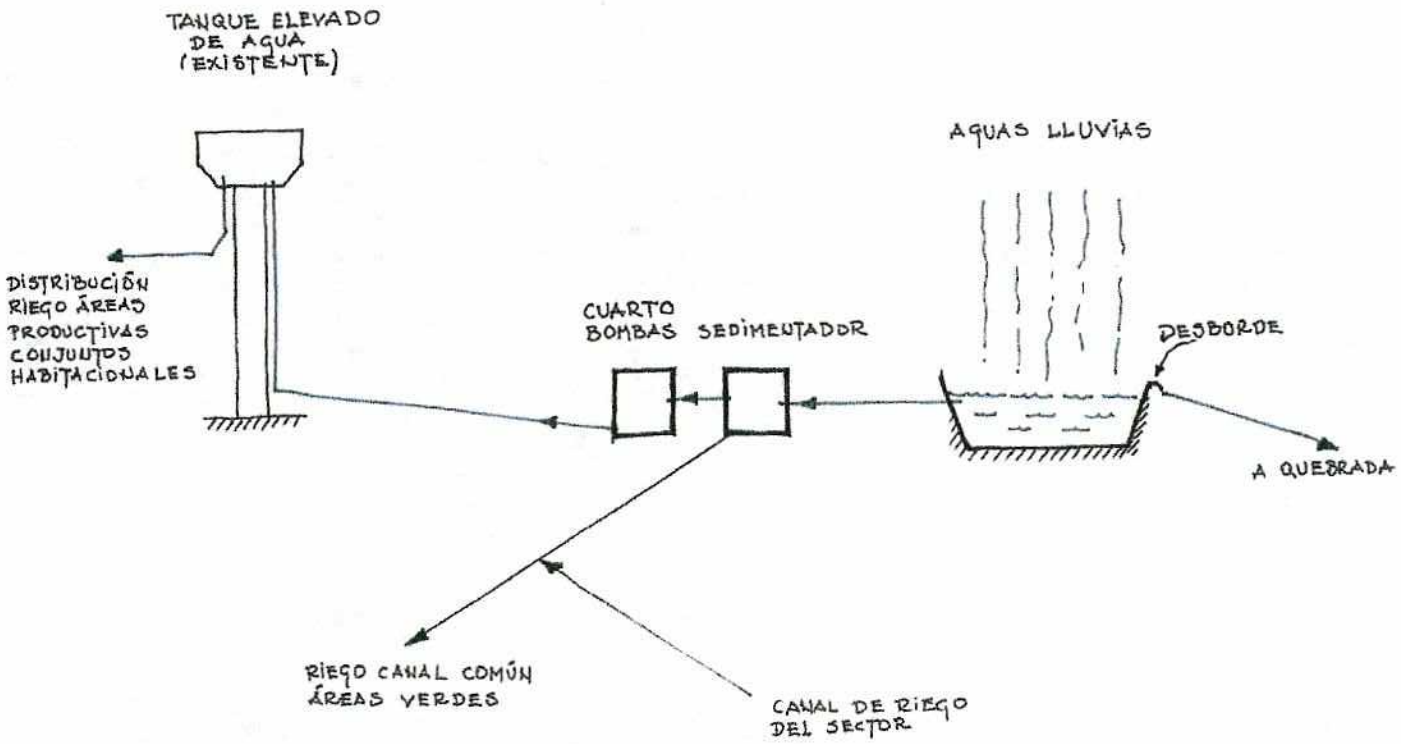
INTERSECCIÓN CON LA NIFICACIÓN DE PROTE ÓN ECOLOGICA DEL DMQ

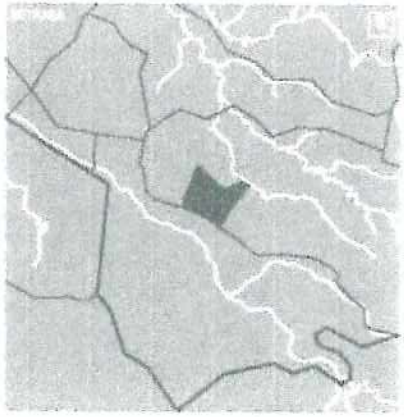
Empresa Pública de Vivienda



13

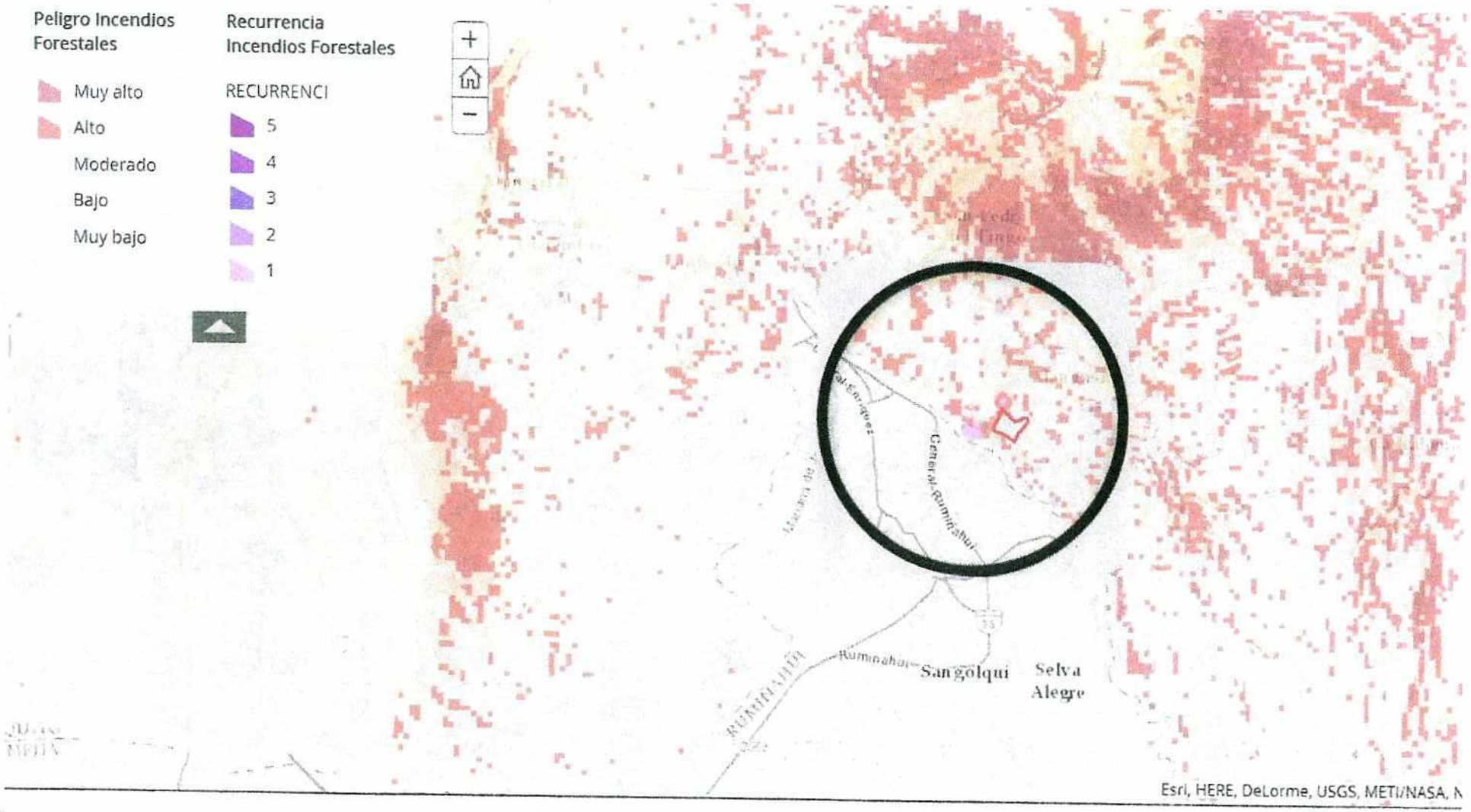
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS





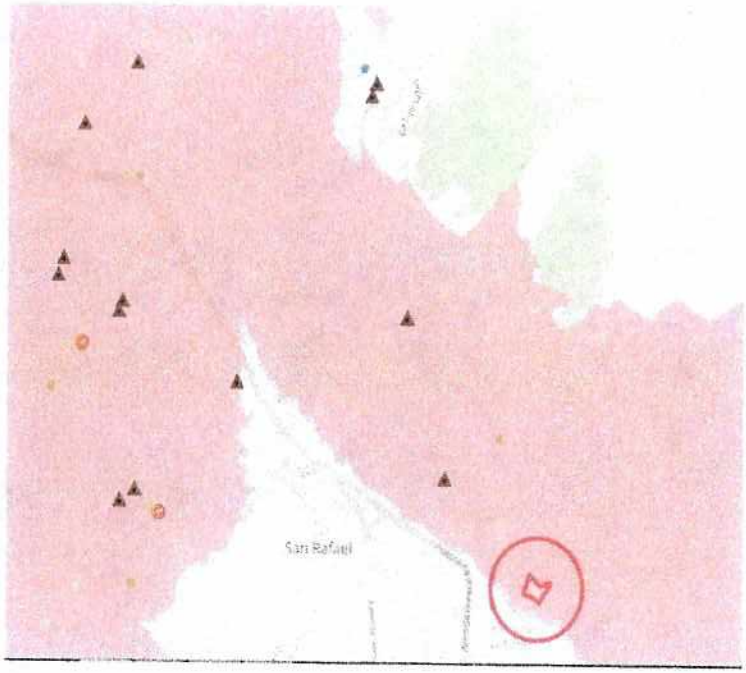
12

VULNERABILIDAD A INCENDIOS FORESTALES



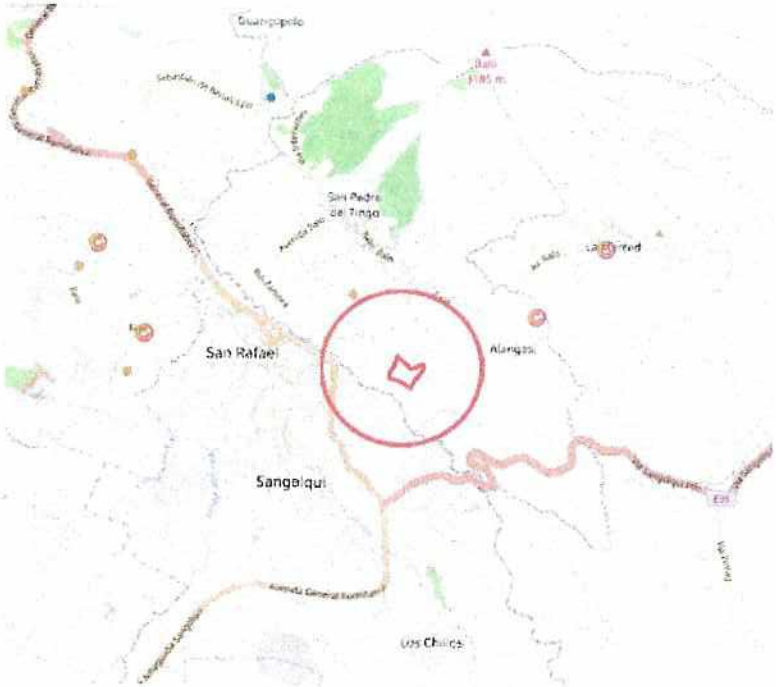
Fuente: Secretaría de Ambiente DMQ, en colaboración con GEOcentro UNIGIS

RESIDUOS SÓLIDOS COBERTURA DE RECOLECCIÓN A PIE DE VEREDA



Fuente: Empresa Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

RESIDUOS SÓLIDOS ESPECIALES PUNTOS DE ACOPIO DIFERENCIADO

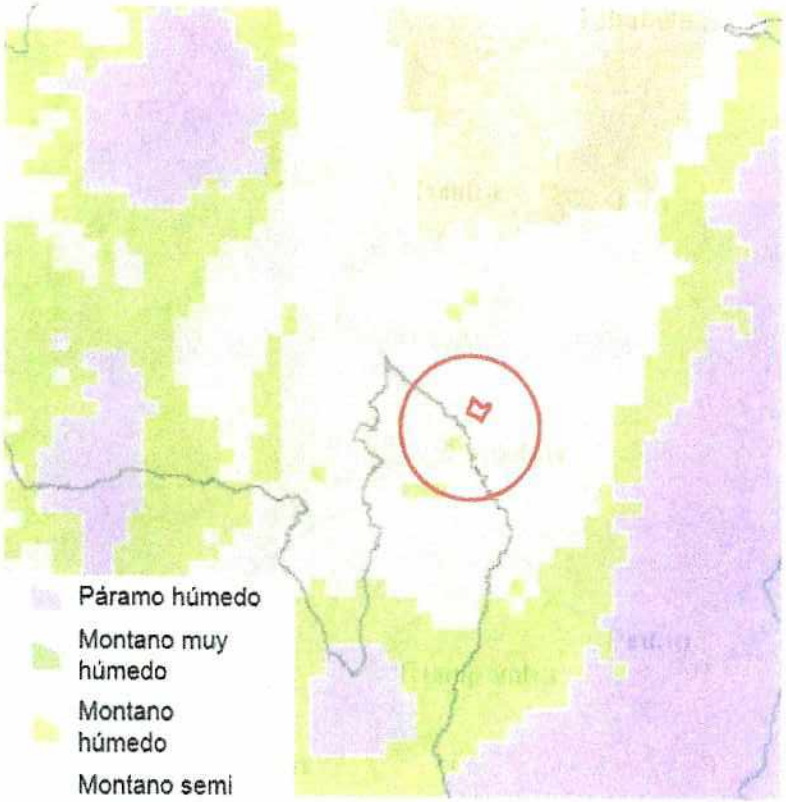


PuntosRecogidaDiferenci

- Punto Limpio
- Quito a Reciclar Residuos Especiales
- Punto Acopio Aceites Cocina
- CEGAM
- Punto Recogida Tereques

10

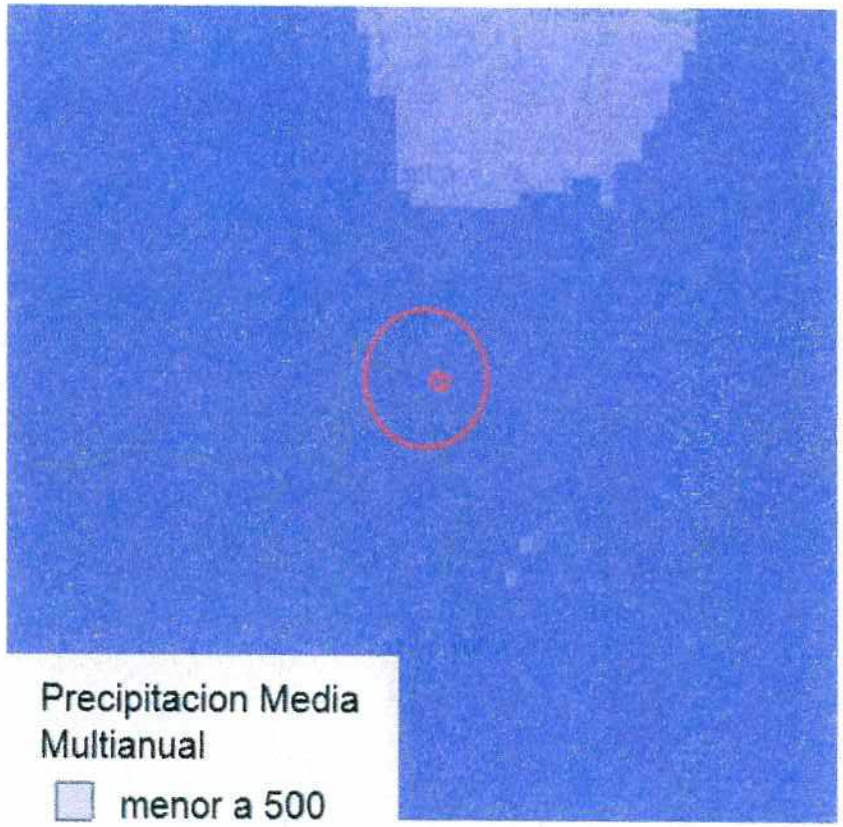
MAPA DE CLIMA ACTUAL



- Páramo húmedo
- Montano muy húmedo
- Montano húmedo
- Montano semi húmedo
- Tropical
- Tropical muy húmedo
- Montano semi seco

Fuente: Secretaría de Ambiente DMQ, en colaboración con GEOcentro UNIGIS

MAPA PRECIPITACIÓN ACTUAL



Precipitacion Media Multianual

- menor a 500
- 500 - 1.000
- 1.000 - 2.000
- 2.000 - 3.000

Fuente: Secretaría de Ambiente DMQ, en colaboración con GEOcentro UNIGIS

CUBIERTAS VERDES

CAPTACION DE AGUAS DE LLUVIA

COLECTORES SOLARES

RECICLAJE Y COMPOST

AUTOCONSUMO SOSTENIBLE

RESERVORIOS PUBLICOS

PROTECCION A LA RADIACION

BIODIGESTORES Y BIOGAS

SOBERANIA ALIMENTARIA

HUMEDALES PLUVIALES

ORIENTACION CON ASOLEAMIENTO

RECICLAJE DE AGUAS GRISES

8

ANEXOS

DENSIDADES: "Ciudades para la gente", Jan Gehl...

tanto espacio – tan poca gente

Las nuevas áreas urbanas cuentan, por lo general, con poca población...

Es importante saber acomodar las personas y los sucesos. Sin embargo, numerosos espacios exteriores de grandes dimensiones, por lo general forman parte de nuevos emprendimientos residenciales. Los procesos a través de los cuales se genera la vida urbana nunca pudieron siquiera comenzar en estos lugares.

6

DENSIDADES: "Ciudad para la gente", Jan Geh

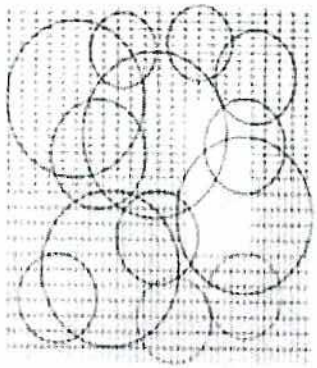
tanto espacio – tan poca gente

Hace cien años, había siete veces la cantidad de población actual habitando en la misma cantidad de espacio ...

	1900 viejas áreas urbanas	2000 nuevas áreas urbanas	2000 nuevas áreas urbanas	2000 nuevas áreas urbanas
cantidad promedio de habitantes de una casa	4 personas	1.8 personas	2 personas	2.2 personas
superficie promedio por residente, en m².	10	60	60	60
relación de la superficie construida con el tamaño del lote	200%	200%	25%	20%
número de viviendas por hectárea	475	155	21	8
número de residentes por hectárea	2,000 personas	280 personas	42 personas	17 personas

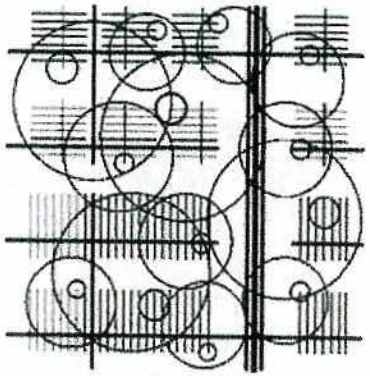
5

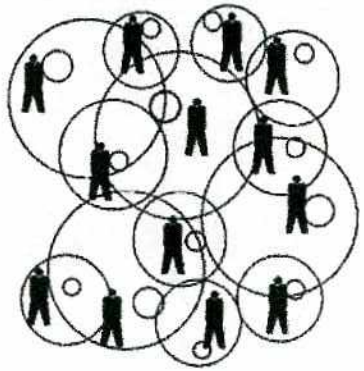
ARQ. URB. ALBERT POPE (RICE SCHOOL OF ARCHITECTURE)



GRILLA CONTINUA:

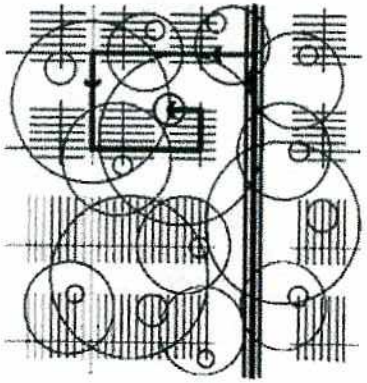
-INFINITAS CONEXIONES ENTRE DOS PUNTOS
-MÁXIMA CANTIDAD DE INTERACCIONES
-PRIMACÍA DE LA FORMA

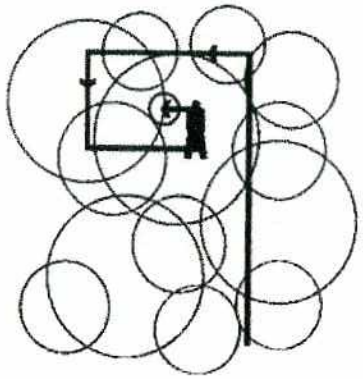




SUPERMANZANAS:

-ALGUNAS CONEXIONES ENTRE DOS PUNTOS
-POCA CANTIDAD DE INTERACCIONES
-PUJA ENTRE FORMA Y ESPACIO





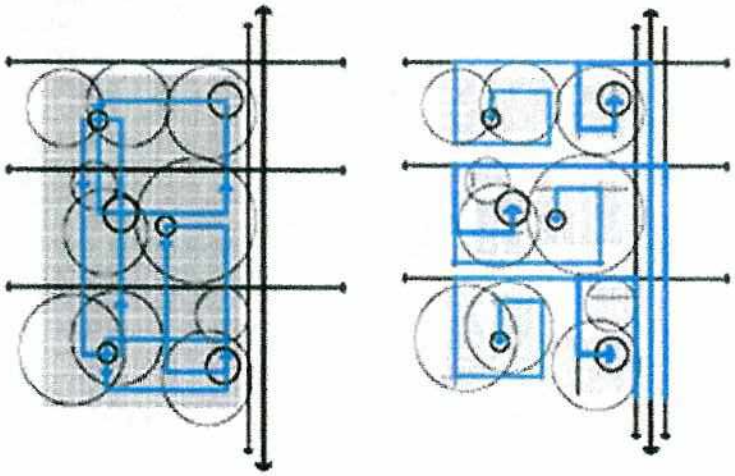
"ESPINAZOS" (CUL DE SAC):

-SOLO UNA CONEXIÓN ENTRE DOS PUNTOS
-MÍNIMA CANTIDAD DE INTERACCIONES
-PRIMACÍA DEL ESPACIO

ARQ. URB. ALBERT POPE (RICE SCHOOL OF ARCHITECTURE)

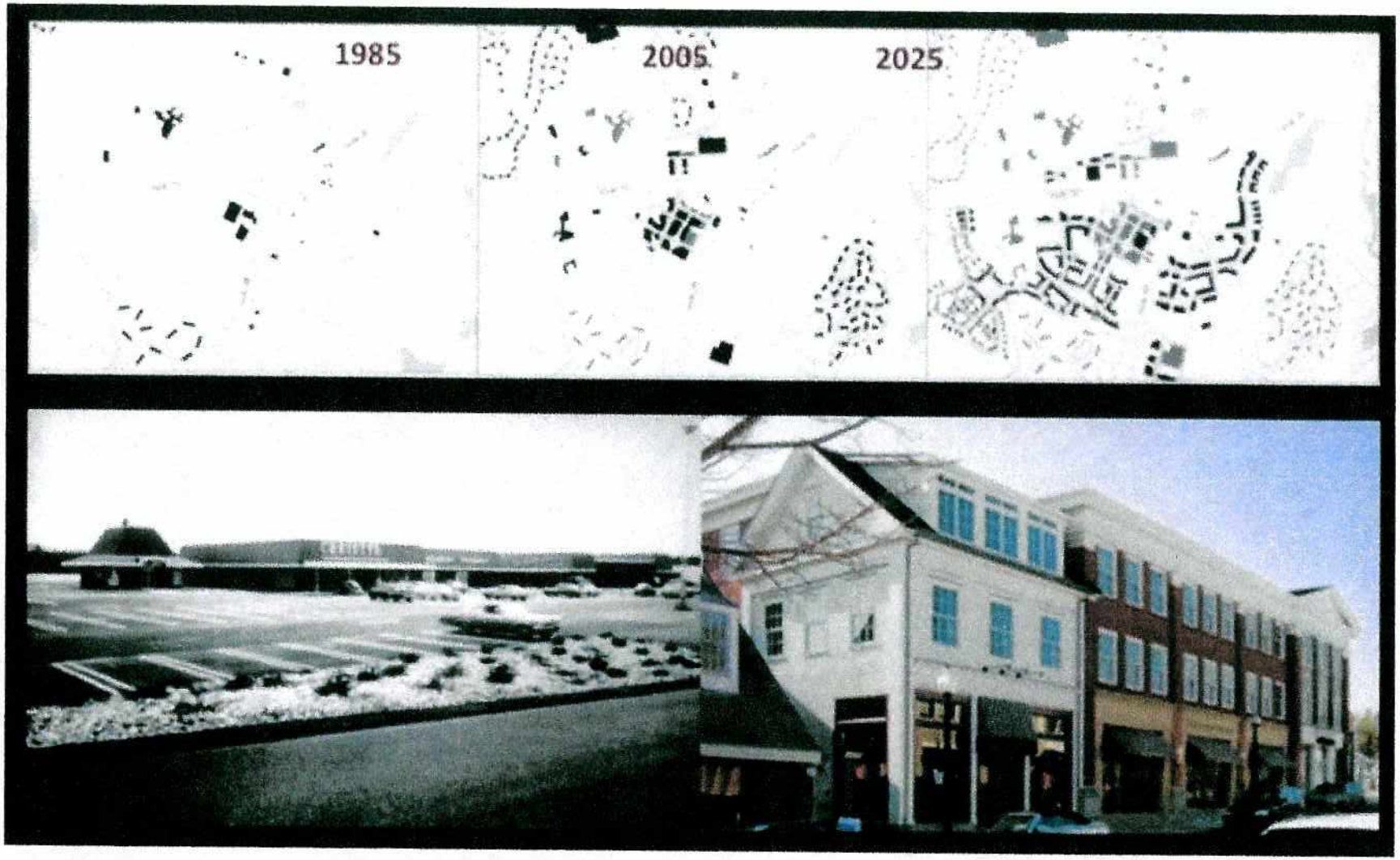
TRANSFORMACIÓN DESDE LA CIUDAD TRADICIONAL (GRILLA) A LA CIUDAD "MODERNA" (ESPINAZO).

LUDWIG HILBERSHEIMER '20

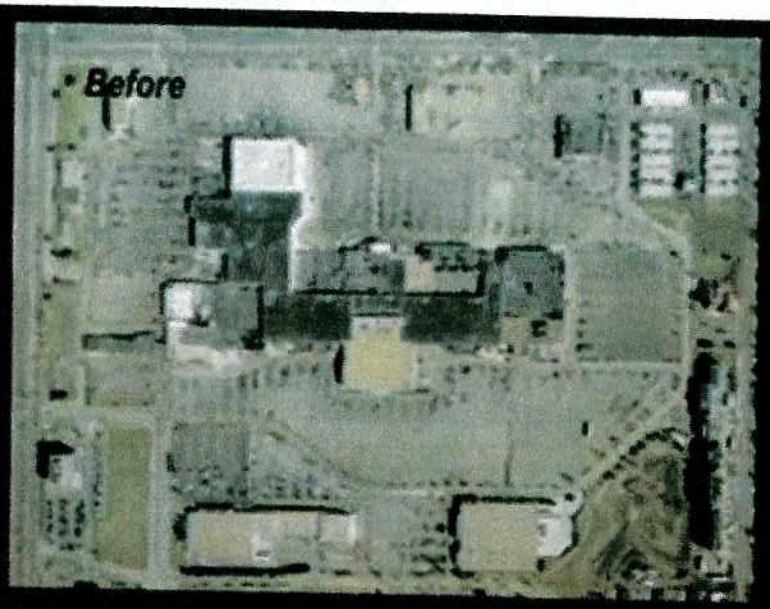


CONTRASTE ENTRE LAS POSIBILIDADES DE CIRCULACIÓN DIVERSAS, CUASI INFINITAS, DEL DAMERO Y EL CAMINO ÚNICO Y OBLIGATORIO DE LA ESTRUCTURA DE "ESPINAS"

Como *La Primacía del Espacio* de los Centros Comerciales localizados en los suburbios en la década del 80 se Regeneran con la densificación optima



N



From dead mall to green downtown

Belmar, Lakewood,CO
Continuum Partners
Elkus Manfredi Architects & Civitas Inc.
Van Meter Williams Pollack Architects