

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

2 DE JULIO DE 2018

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dos días del mes de julio del año dos mil dieciocho, siendo las 10h20, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Irene Vinueza, Vladimir Tapia y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Mauricio Velasco y Pablo Alcocer, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Arqs. Édison Cuaical y Andrés Riofrío, funcionarios de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Fabián Valencia, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Yadira Salazar, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. María Augusta Larco, funcionarios del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Dra. Mónica Sandoval, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el mismo que es aprobado con el pedido del concejal Garnica de que se incorpore en el punto varios el análisis de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que han ingresado a la Comisión. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. **Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la Comisión realizada el 11 de abril del 2016.**

El acta de la sesión del 11 de abril de 2016 queda pendiente de aprobación en virtud que no se cuenta con el quórum para tal efecto.

f

2. Comisiones generales.

2.1 Comisión general para recibir a la Arq. Nancy Granda.

Arq. Nancy Granda: Indica que en base a la Ordenanza Metropolitana No. 127 remitió un proyecto que permita la construcción de vivienda bifamiliar en el predio No. 5028988, ubicado en el sector Santa Rosa, parroquia Nayón, al cual se emite un informe desfavorable indicando que entra en vigencia la Ordenanza Metropolitana No. 210 con la cual puede construir solo una vivienda, por lo que solicita se permita la construcción de vivienda bifamiliar.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente de la Arq. Nancy Granja, a fin de que se analice la factibilidad de incluir esta propuesta como base para la reforma de la Ordenanza Metropolitana del PUOS.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente de la Arq. Nancy Granja, a fin de que se analice la factibilidad de incluir esta propuesta como base para la reforma de la Ordenanza Metropolitana del PUOS.

3. **Conocimiento y resolución del oficio No. AMZT 2018 1198 de 1 de junio de 2018, relativo a la providencia No. 01 en el caso DPE 1701170120-7-2017-006738-DPD de 18 de abril de 2018 de la Coordinación General de la Defensoría del Pueblo en el expediente propuesto por el señor Jorge Manuel Pérez Galarza.** (Se adjunta copia del oficio No. AMZT 2018 1198 como anexo 1).

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que este caso requirió dos visitas de la Comisión para rectificar un trazado vial que no fue logrado en momento inicial de la manera más acertada, la segunda visita motivó un ajuste que fue mucho más beneficioso para las partes, sin embargo, uno de los solicitantes del trazado vial indicaba que no estaba teniendo la gestión apropiada por parte de la Administración Zonal Tumbaco para poder resolver de manera definitiva el trazado vial, en este oficio se precisan varios justificativos de la gestión administrativa que ha realizado la Administración Zonal y que son necesarios previo la aplicación del trazado vial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la Comisión y el Concejo decidieron sobre este tema por lo que consulta el motivo por el cual no se ha ejecutado este trazado vial.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que hay una serie de requerimientos que la Defensoría del Pueblo está haciendo a la municipalidad, y quien debería responder es el señor Alcalde ya que es una gestión administrativa.

Arq. Yadira Salazar, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco: Manifiesta que en relación al trazado vial, conforme lo determina el MIDUVI, para proceder con la declaratoria de utilidad pública y el pago de expropiaciones, se han remitido diferentes oficios a las Empresas correspondientes, de los cuales solo la EMAPS ha dado respuesta al oficio enviado.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Informa que de acuerdo a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública el MIDUVI es el órgano rector que va a determinar cómo se valora los predios para efecto de las declaratorias de utilidad pública; la Dirección Metropolitana de Catastro realizó coordinaciones con el MIDIVI, quien manifestó que se siga aplicando la fórmula, ya que estaba bien aplicada, sin embargo, el Procurador General del Estado añadió el anuncio del proyecto; el anuncio del proyecto es uno de los requisitos que se adjunta a la declaratoria de utilidad pública, el anuncio del proyecto en un aviso que hace el Alcalde Metropolitano indicando el área de afectación de la obra pública y en base a eso se determina la valoración de los predios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone remitir al peticionario copia del oficio AMZT 2018 1198, a fin de que se proceda con el trámite correspondiente, en virtud que se trata de un tema administrativo.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir al peticionario copia del oficio AMZT 2018 1198, a fin de que se proceda con el trámite correspondiente, en virtud que se trata de un tema administrativo.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-122689.

Solicitante: Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Petición: Solicita aprobación de la ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial Plan Casa Para Todos San Francisco de Huarcaay.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha realizado los cambios solicitados al proyecto de ordenanza, se ha incorporado en los considerandos el artículo 424 de COOTAD, así como los oficios emitidos por la empresa Pública Ecuador Estratégico. (El proyecto de Ordenanza se adjunta como anexo 2).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la Empresa Pública Casa Para Todos, en respuesta a las observaciones emitidas por los señores concejales en primer debate, remite un documento que adicionalmente precisa algunas determinaciones urbanísticas, por lo que como mesa técnica, trataros las observaciones de los señores concejales e incorporar lo que Ecuador Estratégico documentadamente solicita.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que el tratamiento de las observaciones realizadas en primer debate son revisadas en cada Comisión para se decide si se acogen o no, por lo que consulta sobre qué base se realizó una mesa técnica en la que se incorpora temas que no fueron observados en primer debate.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que este caso a diferencia del PUAE Santa Mónica cuenta con informe de viabilidad y ha pasado primer debate, por lo que el promotor absuelve las dudas del primer debate y adicionalmente solicita algunos cambios al proyecto.

Concejal Jorge Albán: Indica que le parece razonable el procedimiento, pero se debe tener el mismo criterio para todos los PUAE, se debe buscar la manera de que el Concejo pueda viabilizar un proyecto cuando la mesa técnica emite un criterio de inviabilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que se debe dejar en claro el procedimiento, y se solicita se corrijo los términos establecidos en el informe de la mesa técnica de 23 de mayo conforme la normativa vigente.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la primera observación de la concejala Luisa Maldonado dice: en la exposición de motivos se debe incorporar la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidentes de la Comisión: Propone que se incorpore en la exposición de motivos la observación presentada por la concejala Luisa Maldonado.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la segunda observación de la concejala Luisa Maldonado dice: En la exposición de motivos se hace referencia a la Ordenanza No. 311, cuando ésta se encuentra derogada por la Ordenanza No. 052, se debe hacer referencia a esta última.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se revise si la Ordenanza No. 311 se encuentra derogada.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la siguiente observación de la concejala Luisa Maldonado señala: en el artículo 7 hay un cuadro que en la suma y en la resta no da el total, hay un error de cálculo, sugiere que se revise.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se modificó el cuadro de manera que se pueda identificar de donde salen las sumatorias.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la última observación de la concejala Luisa Maldonado dice: En el Capítulo IV, sobre el desarrollo comunitario integral, remitirá unas observaciones a los artículos 20, 22, 23, 24 y 25.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se incorpore en la parte considerativa los oficios relacionados con el ETAM.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el Subprocurador Metropolitano propone que se incorpore una disposición transitoria que indique que los tres lotes que fueron de propiedad pública deberán ser integrados antes de proceder al fraccionamiento de los 9 lotes.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se han incorporado las observaciones presentadas por la concejala Luisa Maldonado en los artículos 22, 23, 24, y 25.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que las responsabilidades posteriores al desarrollo de la vivienda tiene algunos límites, por lo que le parece que se podría incorporar de una manera más integral en uno o dos artículos, estableciendo la planificación de estos elementos, sugiere hacer una síntesis de los elementos en un solo artículo, además se podría incorporar la obligación de que se pueda conectar con los organismos pertinentes para el seguimiento e implantación.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Hábitat y Vivienda: Indica que en el artículo 8 se especifican las manzanas en las que se implantarán los equipamientos, lo cual se analizó en mesa técnica con los representantes de la Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Siendo las 11h27 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia y sale el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que en la parte considerativa se adjunte el acta de la mesa técnica o el oficio enviado por la Empresa Ecuador Estratégico; solicita que la Disposición Transitoria Tercera se aclare que las obras de ejecución le corresponde desarrollar a los promotores.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el artículo 9 en el segundo párrafo se incorpora *"a excepción de 4 viviendas unifamiliares ubicadas en la manzana 5, con frente a la calle Hurtado cuya área será de aproximadamente 130 m² con una tolerancia del +/- 15% en razón de que estas viviendas serán de tres dormitorios"*; Ecuador Estratégico propone que se elimine los tres últimos párrafos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que en lugar de eliminar el antepenúltimo párrafo, relacionado con los cerramientos, se especifique que está prohibido la construcción de cerramientos al interior de cada manzana, a excepción del cerramiento verde; acoger la eliminación del penúltimo párrafo; y, y se mantienen el último párrafo incorporando la frase *"a excepción de las viviendas unifamiliares según se determina en el artículo 12 de la presente ordenanza"*.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se incorpora el artículo 12.- Progresividad constructiva; en el artículo 13 en el segundo párrafo se agrega la frase "En los bloques de departamentos al ser edificaciones con un sistema constructivo de mampostería estructural y cubiertas inclinadas". En el literal d) del artículo 15 se cambia la contenerización de desechos sólidos por centros de acopio de basura.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en relación al soterramiento del tendido eléctrico se hace una excepción en base a un acuerdo ministerial del año 2011 firmado por el Ministerio de Recursos Renovables y señala que los programas de vivienda de interés social tienen obligación de soterrar todo lo que es baja y mediana tensión; el costo del soterramiento es más elevado.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el costo más elevado corresponde a los cables, la mediana tensión no va en todas las casas.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que se ha solicitado a Ecuador Estratégico un estudio actualizado de los costos estimados de redes aéreas y soterradas, de la información entregada los costos para la red de distribución aérea en un kilómetro es de \$ 64.532 y para la red de distribución soterrada es de \$ 309.964.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que no está de acuerdo con esos costos; la Empresa Eléctrica Quito puede cobrar en tres años el costo de los cables, sugiere que se solicita una valoración a la Empresa Eléctrica Quito.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 16 se especifican las aéreas verdes y equipamientos. El artículo 21 corresponde a la accesibilidad para vehículos de emergencia.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se apruebe el proyecto normativo y que para conocimiento del concejo Metropolitano se incorpore el informe de los costos de soterramiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que además en el informe de la Comisión debe constar que se deja a salvo las acciones administrativas que correspondan por haber iniciado la obra sin contar con los permisos respectivos. Somete a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve**: acoger la ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial Plan Casa Para Todos San Francisco de Huarca y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve**: solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda obtenga a través de la Empresa Eléctrica Quito un informe sobre la valoración del soterramiento de los cables de baja y mediana tensión, informe que deberá ser presentado con anterioridad al tratamiento de este caso por el Concejo Metropolitano. En este mismo sentido se dignará preparar los textos de los artículos y disposiciones del proyecto de ordenanza que fueron solicitados por la Comisión, para su análisis en el seno el Concejo Metropolitano.

5. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2018-002360.

Solicitante: Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Petición: Solicita aprobación de la ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial Manuel Córdova Galarza. (El proyecto normativo se adjunta como anexo 3).

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Procede a dar lectura de las observaciones presentadas por la concejala Luisa Maldonado:

1. Solicita que se establezca una disposición que obligue al soterramiento de cables.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la Empresa Pública Ecuador Estratégico solicita que el cableado de alta y mediana tensión pueda ser aéreo y el de baja tensión soterrado, a fin de evitar que se eleve el suelo habilitado.

Concejal Jorge Albán: Insiste que la red de alta tensión no está obligada a soterrar, este proyecto no está construido por lo que se puede realizar el trabajo de soterramiento, por lo que no está de acuerdo con el pedido de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, a su criterio se debería mantener la exigencia de soterramiento de las redes de mediana y baja densidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debe modificar el texto del artículo 17 en el cual se debe especificar que se debe cumplir con la normativa nacional y metropolitana vigente.

2. En los considerandos no se menciona a la Ordenanza vigente de promoción de vivienda de interés social, Ordenanza Metropolitana No. 267; y, tampoco se menciona a la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la Ordenanza Metropolitana No. 267 ya ha sido incorporada, solicita se incorpore la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

3. En vista de que no hay vivienda gratuita no está de acuerdo con la propuesta de que se haga soterramiento mixto, tiene que estar totalmente soterrado. Que se sacrifique la utilidad de los constructores, no así la calidad de vida de la gente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión: Indica que este tema ya está solventado.

4. Solicita que para el segundo debate se convoque a una sesión conjunta entre las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que para la presente sesión se ha invitado a la señora Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, está presente su delegada, por lo que está satisfecho este pedido.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Procede a dar lectura de la observación presentada por la concejala Camila Pinzón:

1. Se debe considerar la accesibilidad y acondicionamiento de la infraestructura para las personas con discapacidad; así mismo que se consideren los beneficios establecidos en la ley para el acceso a estos grupos a vivienda de interés social.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que tema ha sido incorporado en el artículo 5.- Accesos.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Procede a dar lectura de las observaciones presentadas por la concejala Ivone Von Lippke:

1. No existe un criterio legal sobre el proyecto en sí, lo que hay es un criterio sobre las competencias de las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se cuenta con informe de la Procuraduría Metropolitana.

2. En el artículo 5 solicita que se incluya *"para el desarrollo de todo acceso se tomará en cuenta a las personas con discapacidad"*.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se encuentra solventado este requerimiento.

3. No existe un informe técnico del avance de obras y del estado del proceso de ejecución del proyecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el proyecto aún no ha iniciado su construcción.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que este tema no es competencia ni del Municipio ni de la Comisión ya que es un proyecto privado el cual no ha iniciado; solicita que para la presentación en el Concejo Metropolitano se presente un cuadro de estos temas.

4. En el informe de la Secretaría de Ambiente no consta la firma del Asesor Jurídico, Abg. Jorge Sempértigui.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que ha sido recabada la firma del Asesor Jurídico de la Secretaría de Ambiente.

Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Procede a dar lectura de las observaciones presentadas por el concejal Luis Reina:

1. Insiste en la necesidad de que en los considerandos se cite los artículos 30 y 31 de la Constitución de la República; así mismo se cite a la Ordenanza Metropolitana No. 267 de promoción de suelo y vivienda de interés social.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que esto ha sido recogido.

2. Sugiere que se haga un análisis para que la ciclovía se conecte con la Av. Simón Bolívar, así mismo que se prevea un paso peatonal que sea empelado también por la bicicleta como el que se encuentra situado en la Av. Naciones Unidas y Japón.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se incorporó una disposición general en la que se establece que el análisis de conectividad peatonal y ciclística, entre la zona de emplazamiento del proyecto y al Av. Simón Bolívar deberá ser elaborado por la entidad municipal competente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, presidente de la Comisión: Manifiesta que debería ser una disposición transitoria a fin de establecer un plazo para que respondan.

Dra. Mónica Sandoval, funcionario del despacho de la concejala Luisa Maldonado: Manifiesta que la Ordenanza Metropolitana No. 0273 con la que se aprobó este proyecto fue aprobada en el año 2008 cuando estaba vigente la Ley de Régimen Municipal en la cual se establecía que los actos administrativos del Concejo que se autoricen a través de resoluciones u ordenanzas que autoricen adjudicaciones y ventas de inmuebles municipales que no ejecuten en el plazo de 3 años caducarán en forma automática; al no haberse ejecutado la Ordenanza Metropolitana No. 0273, sugiere que no sea una ordenanza modificatoria, sino una ordenanza sustitutiva.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento del Concejo Metropolitan, un informe en el cual se indique si el presente caso corresponde a una modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0273 sancionado el 29 de diciembre de 2008; o, a un nuevo proyecto normativo, considerando lo establecido en la Ley de Régimen Municipal. Solicita se someta a votación el proyecto normativo.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		

Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial Manuel Córdova Galarza, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento del Concejo Metropolitano, un informe en el cual se indique si el presente caso corresponde a una modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0273 sancionado el 29 de diciembre de 2008; o, a un nuevo proyecto normativo, considerando lo establecido en la Ley de Régimen Municipal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone suspender la Comisión la cual se reinstalará el día martes 3 de julio a las 11h20.

Siendo las 12h45 se suspende la sesión misma que se reinstalará el 3 de julio de 2018 a las 11h20.

REINSTALACIÓN

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los tres días del mes de julio del año dos mil dieciocho, siendo las 10h30, se reinstalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. María José Cruz, Arqs. Mauricio Velasco, Pablo Alcocer y Eduardo Game, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Lic. Alejandra Reytez, funcionaria de la Administración Zonal Tumbaco; Arq. Patricio Borja, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Lic. Alejandra Morales, Abg. Estefanía Paredes y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. María Augusta Larco, funcionarios del despacho del concejal Jorge Albán; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho del concejal Eduardo

Del Pozo; Arq. Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del concejal Eddy Sánchez; y, MSc. Alejandra Jaramillo, funcionaria del despacho de la concejala Luisa Maldonado.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, se continúa con el tratamiento del orden del día.

6. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-078522.

Solicitante: Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Petición: Solicita aprobación de la ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial La Betania.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que acaba de llegar una comunicación suscrita por el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita se explique la misma.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el día viernes recibieron una notificación del Ministerio de Agricultura, Subsecretaría de Tierras, en el cual señalan que se ha producido una suspensión a la autorización para el cambio de clasificación de rural a urbana para el predio Betania, ya que en éste podría haber un traslape con áreas de interés de la conservación de patrimonio natural, además el Ministerio indica que se oficie al Ministerio de Ambiente para que haga los estudios de traslape y evidenciar si hay o no cobertura de interés de conservación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone correr traslado de este oficio a la Empresa Pública Casa Para Todos.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** remitir a la Empresa Pública Casa Para Todos copia del oficio No. STHV-DMPPS-3166, que contiene el oficio No. MAG-SAG-2018-1323-OF, mediante el cual el Ministerio de Agricultura y Ganadería solicita al Municipio de Quito la suspensión del trámite de cambio de clasificación de suelo rural agrario a suelo en expansión urbana del predio No. 5782935 en el que se implantará el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

7. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2017-159751 2015-144939.

Solicitante: Sr. Morice Dassum.

Petición: Solicita aprobación de la ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio.



Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se encuentra presente el promotor del proyecto, quien ha solicitado se le permita realizar la presentación del mismo ante la Comisión, por lo que propone acoger este pedido.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Manifiesta que el proyecto se viene realizando desde el año 2011, han tenido varias versiones para lograr que se adapte de mejor manera a los requerimientos de movilidad, ambiente y territorio; ingresaron el proyecto de manera formal en mayo del año 2014; el proyecto se encuentra ubicado en la intersección de la Ruta VIVA y Eslabón Lumbisí, se genera un planteamiento de escalonamiento desde la Ruta VIVA hacia el interior del proyecto generando las propuestas de edificación más alta hacia la Ruta VIVA. (La presentación se adjunta como anexo 4).

La zonificación de acuerdo al PUOS corresponde a uso múltiple, lo cual abarca una gran superficie del terreno, y permitiría ocupar un 40% de COS en planta baja y 6 pisos en toda la zona del proyecto, sin embargo, están generando una propuesta de urbanismo más adecuada, reduciendo el COS en planta baja y escalonando las edificaciones, evitando saturar las redes de los servicios básicos.

En el tema vial se tiene proyectado 11 kilómetros de vías dentro del proyecto, las cuales se sumarán a la red pública de vías, generando una interconexión de vías internas que distribuyen los lotes.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se ha asegurado que la malla de conectividad principal, permita conectar hacia el occidente hasta el sector de San Juan Alto, además hay vías privadas en propiedad horizontal con acceso público irrestricto; se ha garantizado que se conserve la afectación correspondiente al ancho de la Troncal Metropolitana.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Manifiesta que para la implantación, cada uno de los lotes cuenta con un estudio arquitectónico para darle las características armónicas; en el área del parque corporativo se implantaría el hotel, rodado de edificios corporativos, de vivienda y una plaza abierta al público; un segundo hotel estaría previsto para una segunda etapa en una zona con propuesta de edificaciones más altas; se tiene la propuesta de implantación de un centro comercial, un centro de convenciones, un equipamiento médico, paradas de transporte en el eje de la calle Alfonso Lamiña, sitios equipamiento público para cuestiones de seguridad y monitoreo para la comunidad, el área para un desarrollo deportivo será cerrada, para esto se debe complementar con el planteamiento urbanístico de densidad y edificabilidad.

En áreas verdes se deja un retiro de 40 metros paralelos a la calle Alfonso Lamiña, en todo el recorrido del parque lineal, junto al borde de quebrada se genera una vía adicional destinada para ciclovía y pista para caminar la cual estará equipada e iluminada, sobre la línea férrea se propone un circuito de ciclovías que enlace todo el proyecto y se pueda conectar con el Chaquiñán o el Parque Metropolitano de San Juan.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta el número de pisos tendría cada bloque.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Indica que la mayor propuesta de altura es de 13 pisos, se baja a bloques de 10 hasta 2 pisos, los bloques de 2 pisos corresponden a vivienda

unifamiliar y el área comercial. En ingreso será desde el carril de servicio de la Ruta VIVA directamente a los subsuelos y por la calle Santiago.

El proyecto está destinado para dar facilidad al peatón y al ciclista, el proyecto de movilidad propone igualar la calcada con la acera, la propuesta cuenta con cruces semaforizados, señalados, a fin de que el peatón puede tener la prioridad de circulación.

El 95% de los estacionamientos que tendrá el proyecto serán en subterráneo y tendrán acceso directo desde la Ruta VIVA y de las vía principales con el objeto de no congestionar, el propósito de reducir el COS en planta baja es para general espacios amplios para ciclovías, pasos peatonales aéreos, pasarelas por sobres las vías públicas para que el peatón pueda conectarse de un lado a otro del proyecto. De acuerdo a estudio de tráfico realizado en la Ruta VIVA y por la oferta inmobiliaria que tienen el proyecto puede absorber un 25% del volumen del tráfico.

La ubicación de las áreas verdes propuesta son en función de conservar las existentes, fortaleciendo las quebradas, bosques y ejes por medio de cercas vivas; para la entrega de obras públicas proponen un cronograma de 18 meses. En relación a la accesibilidad pública se abre un 46% del área útil del proyecto para el público. Contará con reservorios para recolección de aguas lluvias las que servirán para el mantenimiento de áreas verdes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta sobre el proceso de socialización del proyecto con la Junta Parroquial.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Manifiesta que tiene mantienen un acercamiento continuo con la Junta Parroquial, quienes ven al proyecto como un alivio para la presión que está sintiendo Cumbayá con proyectos que se están desarrollando en zonas residenciales.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se han reunido dos veces con el Presidente y los Consejeros de GAD Parroquial.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: solicita que se incorporen las actas y oficios de las reuniones mantenidas con la Junta parroquial, tanto por parte del promotor como de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Manifiesta que han recibido una solicitud de la Empresa Eléctrica Quito, quien necesita la disponibilidad de una parte del área verde ubicada en el flanco norte para desarrollar una subestación eléctrica, hay una propuesta de trazar una de alta tensión vía aérea con torres y cables aéreos paralela a la Ruta VIVA hacia el sector del Inga, desde la cual se podría extraer la energía que se requiere para el desarrollo de este sector.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para la concesión onerosa se observa el uso de suelo asignado para el proyecto y la zonificación base asignada, en esta proyecto se determina dos tipos de cambio; cambio de uso de suelo y compra de edificabilidad.

Se requiere dos cambios de uso de suelo, el primero es un cambio de suelo múltiple a residencial urbano 2 la cual permite generar lotes de 400m², el segundo es un cambio de residencial urbano 1 a residencial urbano 2.

En los cambios de zonificación no se registran valores a pagar en virtud de que no se general plusvalía, respecto a la venta de edificabilidad una vez aplicada la fórmula arroja un valor 6'808.767,57 dólares, el pago de este monto se realiza en dos líneas que son equipamiento público e infraestructura en la construcción de las vías. En equipamiento está previsto una inversión de 1'043.439 dólares, constan los sistemas de drenaje de agua lluvia, sistema de iluminación, invernadero.

Sr. José Luis Romero, Gerente Técnico del Proyecto San Patricio: Indica que por tratar de generar un valor agregado, han subido el nivel de la línea base para que sea igual al equipamiento, como ejemplo el costo base para dejar las áreas verdes limpias y accesibles es de \$9 dólares por metro cuadrado, sin embargo por las condiciones topográficas ha subido la base a \$14 dólares, el total de inversión en áreas verdes es de \$1'044.000 dólares en 7 hectáreas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta sobre las medidas de mitigación que se están desarrollando en el tema de movilidad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en estudios todo lo que implica el ensanche del escalón Lamiña que se tenía previsto de 4 carriles pasa a 6 carriles, es mitigación y no parte de la concesión onerosa, es decir, lo cubre el promotor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se detalle los cuadros respecto a la observancia de los artículos 13 y 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, propone someter a votación es expediente condicionado a que antes de que pase a Concejo, se reciba por parte de la Procuraduría Metropolitana el informe legal y a la Dirección Metropolitana de Catastro el informe sobre cabida de áreas. Someta a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento del Concejo Metropolitano, un informe legal respecto al proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio; y, a la dirección Metropolitana de Catastro remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el informe de

cabida de áreas verdes de los predios en los que se implantará dicho proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio.

Siendo las 12h56 se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	3	2

Abg. Sergio Garnica Ortiz
 Presidente de la Comisión de
 Uso de Suelo

A Abg. Diego Cevallos Salgado
 Secretaria General del Concejo
 Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
Msc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

4 ANEXOS CON 44 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	<i>©</i>
Revisado por:	R. Delgado	GC	<i>A</i>
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

f

Fecha: 05 JUN 2018 Hora: 11:21

Nº. HOJAS: 23 hojas

Recibido por: [Firma]

Oficio No. AMZT-2018- 0001193
DM Quito, 01 JUN 2018
Ref. Ticket GDOC N° 2016-095277

GDOC- 2018-083243

Comisión de Suelo
05/06/2018

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Asunto: Resolución N° 287

De mi consideración:

En atención al oficio No. 1528 de fecha 16 de mayo de 2018, mediante el cual solicita: *“luego de conocer la providencia N° 01 en el caso DPE-1701170120-7-2017-006738-DPD de 18 de abril de 2018, emitida por el Dr. Bismark Moreano Zambrano de la Coordinación General Defensoría Zonal 9 de la Defensoría del Pueblo, con relación al GDOC N° 2016-095277 propuesto por el Sr. Jorge Manuel Perez Galarza y otro(...), solicita a usted que, en el plazo de 48 horas remita para conocimiento de la Comisión, un informe sobre la aplicación de la Resolución del Consejo N° C-287 de 22 de septiembre de 2017 con el cual se aprobó el expediente N° 2016-095277.”*

Al respecto, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisada la documentación adjunta, la información digital manejada por la Unidad, debe indicar que:

Con Oficio N° DMC-GEC-11791, suscrito por el Ing. Erwin Arroba Coordinador Gestión especial Catastral, ingresada con ticket 2017-184069 de fecha 11 de diciembre del 2017, donde señalan: *“En base al Oficio remitido al MIDUVI, en el que se solicita se revise y se apruébela Ordenanza Valorativa N° 93 del Distrito Metropolitano de Quito y en base a la contestación que se avalan los procedimiento y normas de esa Ordenanza Valorativa, informo que la Dirección Metropolitana de Catastros ya que puede valorar todos los temas para expropiación de acuerdo a Memorando N°. 66-DIR de procedimientos para informe de avalúo, para la declaratoria de utilidad Pública que tiene Vigencia hasta el 31 de diciembre del 2018, suscrito por el Director Metropolitano de Catastros...”*

Con Oficio DMC-CE-11943 de fecha 7 de noviembre del 2017, Ing. Erwin Arroba Coordinador Gestión especial Catastral, establecen requisitos y lineamientos para la emisión de informes de valoración de inmuebles destinados a la declaratoria de utilidad pública; donde señala en la parte pertinente:

410
F

“Para el cálculo de plusvalía la entidad responsable del expediente expropiatorio, debe remitir el informe de intervención pública efectuadas en el período que va desde cinco años antes del anuncio del proyecto hasta la actualidad para el caso de expropiaciones parciales, y en los cinco años anteriores al anuncio del proyecto para las expropiaciones totales, en un radio 600m alrededor del inmueble a ser expropiado, con los siguientes datos: Descripción de la obra, entidad ejecutora, año de ejecución, ubicación, y si la inversión fue compartida con el propietario.”

Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, solicita mediante oficios (Adjunto copias): *“ informe si en las hojas catastrales N° 20222, 20321, 20322, 20323, 20421, 20422, 20423 y 20522, , del sector Chiviquí, Parroquia Tumbaco, se ha realizado inversión pública, en los cinco años anteriores a la emisión de la Resolución C-287 de fecha 22 de septiembre del 2017 y si fuera el caso se remita la siguiente información: Descripción de obra, Año de ejecución, Ubicación, Monto de inversión.”*

1. AMZT-2018-0000137 de fecha 22 de enero de 2018 al Lcdo. Carlos Armijo, gerente General Subrogante de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
2. AMZT-2018-0000183 de fecha 24 de enero de 2018 al Ing. Marco Antonio Cevallos, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito.
3. AMZT-2018-0000166 de fecha 24 de enero de 2018 al Doctor Paúl Granda Ministro del Ministerio de Transporte y Obras Públicas de Ecuador.
4. AMZT-2018-0000180 de fecha 24 de enero de 2018 al Economista Gustavo Baroja, Prefecto Gobierno provincial de Pichincha.
5. AMZT-2018-0000123 de fecha 19 de enero de 2018 al ing. Fernando Gómez M, Gerente general de la Empresa Eléctrica Quito.
6. AMZT-2018-0000131 de fecha 22 de enero de 2018 a la Abogada Mayra Lorena Brito, Presidenta del Gobierno Parroquial Tumbaco.

Mediante Oficio N° EPMAPS-GTI-2018-022, ingresado a esta Administración con ticket 2018-012570 de fecha de recepción 13 de marzo de 2018, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, EPMAPS, remite la información solicitada. (Adjunto copia).

Ho

Mediante oficio N° MTOP-DPP-18-44-OF de fecha 06 de marzo de 2018, ingresado a esta administración con ticket 2018-037267 con fecha de recepción 26 de marzo de 2018, remitido por el Arq. Carlos Andrés Vargas Acuña, Director Distrital e Transporte y Obras Públicas de Pichincha, del Ministerio de Transporte y Obras Públicas; en el cual solicita: *“Se sirva remitir a la Dirección Distrital de Pichincha del Ministerio de Transporte y Obras Públicas un plano del Cantón Quito, en donde se encuentren implantadas las siguientes Hojas catastrales: 11019; 11020; 10919; 10920; 10819; 10820; 20222; 20231; 20232; 20323; 20421; 20422; 20423; 20522; 20216; 20217; 20316; 20317; 21416; 20417; 20415; 20416; 20515; 20516; 20615; 20616; 10420; 10421; 10320; 10321; 10220; 10221; 20030; 20031; 20130; 20131; 20230; 20231; 12840; 12841; 12740; 12741; 12640; 12641; 10114; 10115; 10015; 10016; 10014; 20016; 20015; 20014; 20123; 20124; 20223; 20224; 20323; 20324.”*

Mediante oficio N° MTOP-DPP-18-53-OF de fecha 26 de marzo de 2018, ingresado a esta administración con ticket 2018-047249 con fecha de recepción 05 de abril de 2018, remitido por el Arq. Carlos Andrés Vargas Acuña, Director Distrital e Transporte y Obras Públicas de Pichincha, del Ministerio de Transporte y Obras Públicas; en el cual solicita: *“se entregue a la brevedad posible la información, con el objeto de dar contestación a los oficios presentados por la Administración Zonal Tumbaco en el Ministerio de Obras Públicas”.*

Mediante oficio N° AMZT-2018-980 de fecha 04 de mayo de 2018, se remite la información solicitada.

Mediante oficio N° EEQ-PR-2018-0005-OF de fecha 20 de febrero de 2018, ingresado a esta Administración con Ticket N° 2018-027559 de fecha de recepción 27 de febrero de 2018, mediante el cual solicita: *“previo a dar contestación a los oficios remitidos por la Administración Zonal Tumbaco N° AMZT-2018-0150; AMZT-2018-0123; AMZT-2018-0151; AMZT-2018-0152; AMZT-2018-0153; AMZT-2018-0154; AMZT-2018-0155, AMZT-2018-0156; AMZT-2018-0157; que fueron remitidos el 22 de enero del 2018, manifiesto lo siguiente: de la reunión mantenida el miércoles 31 de enero de 2018 entre la ingeniera Grace Calvopiña delegada por parte de EEQ y la Arq. Cristina Gutiérrez de la Administración Zonal Tumbaco, se acordó que por parte de la Administración Zonal remitirán los números de predios relacionados al sector del cual requiere la información técnica del equipamiento urbano con infraestructura eléctrica; esta información reemplaza los número de hojas catastrales que se citan en cada trámite; ya que, como se manifestó en la reunión dicha información la manejada solo el Municipio del Distrito metropolitano de Quito y la EEQ no tiene acceso a la misma”.*

42

Mediante oficio N° AMZT-2018-1004 de fecha 08 de mayo de 2018, se remite la información solicitada.

Debemos indicar que hasta la presente fecha, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y el Gobierno Parroquial Tumbaco, no han solicitado información, ni han remitido lo solicitado.

La Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, está a la espera de que todas las Empresas e Instituciones remitan la información solicitada a excepción de EPMAPS, para poder continuar con el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,



Lcda. Sofia Castillo Vera
ADMINISTRADORA MUNICIPAL
ZONA TUMBACO ENCARGADA

Anexo: 15 fojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	S. Salazar	TV	2018-05-18	hcc
Aprobación	L. Gallo	DGT	2018-05-18	hcc

Ejemplar 1: COMISIÓN DE USO DE SUELO
Ejemplar 2: AMZT Secretaria General Archivo Numérico.
Ejemplar 3: AMZT DGT Archivo Departamental.

ANEXO

2

4

ORDENANZA ESPECIAL N°

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 0311 que "Establece el uso del suelo exclusivo para el desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitarios" fue sancionada el 07 de mayo del 2010. El uso de suelo previsto en dicha ordenanza es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, primera vivienda entre otros mencionados.

En el marco de esta ordenanza, se designó a tres predios de propiedad municipal, en el sector de Quitumbe, parroquia Chillogallo, como suelo para vivienda de interés social, creando posteriormente un proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca" con la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de Octubre de 2010. Esta ordenanza fue sustituida por la Ordenanza Metropolitana No. 052, sancionada el 15 de marzo del 2015, la cual mantiene el objetivo social del proyecto de vivienda del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca". Su modificación fue necesaria para actualizar la normativa urbanística y arquitectónica aplicable al proyecto y para incrementar la densidad de una de las manzanas, con el fin de incorporar vivienda unifamiliar progresiva destinada a la reubicación de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el DMQ.

Son los predios que conforman el proyecto urbanístico arquitectónico de Huarca los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dona a la Empresa Pública Ecuador Estratégico, mediante el convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan "Toda Una Vida" en el Distrito Metropolitano de Quito, firmado el día 21 de julio de 2017. Siendo autorizado por el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, que conforman parte del proyecto San Francisco de Huarca.

Adicionalmente se celebró un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa "Casa Para Todos" en el Distrito Metropolitano de Quito.

La cláusula cuarta del convenio específico establece los acuerdos de las partes. En la cláusula 4.1. se establece los acuerdos por parte de la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" (STPTUV), y específicamente en el punto 4.1.6. acuerda: "Coordinar con las entidades del gobierno nacional, las acciones y el financiamiento conducente a dotar de infraestructura, servicios, áreas verdes y equipamiento, a los predios destinados al Programa "Casa para Todos", los cuales serán transferidos a título gratuito, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito". De la misma manera, en la cláusula 4.2. por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en punto 4.2.2. acuerda: "Identificar los potenciales predios que cuenten con factibilidad de servicios básicos completos o aptitudes para permitir la ejecución del Programa "Casa para Todos", información que será puesta en conocimiento de la STPTUV".

Estos convenios se enmarcan en la política nacional la cual, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de fecha 3 de Agosto de 2017, establece "(...) Encárguese de la ejecución del Programa "Casa para Todos" y como un componente de la Misión "Todo una Vida", a la Empresa Publica "Casa para Todos" y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP". El Gobierno Nacional con el propósito de avanzar hacia una sociedad de bienestar para todos, a través de la lucha contra la pobreza extrema, la entrega de ayuda económica a grupos vulnerables, la construcción de vivienda y

la generación de empleo, ha creado el plan "Toda una Vida", bajo una política de bienestar social y desarrollo económico impulsada por el frente social de dicho nivel de gobierno.

Las políticas centrales de la estrategia del Plan "Toda una Vida" están planteadas para los cuatro años del periodo presidencial 2017-2021 y busca la construcción de una nueva sociedad, de respeto y dignidad para toda la población. El Plan contempla el cuidado de los ciudadanos desde el inicio de sus vidas hasta su etapa como adultos mayores.

Uno de los ejes del Plan "Toda una Vida" es el programa "Plan Casa para Todos", que tiene planificado la entrega de viviendas a las personas de atención prioritaria, que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 viviendas en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán adjudicadas de forma gratuita y 134.000 financiadas bajo la modalidad de copago, con cuotas que van de 20 a 60\$/mes.

Cabe indicar que en base a la Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización son funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno, además de implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano

En el marco de estos ejes estratégicos de política pública y de cooperación entre el Gobierno Nacional y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se hace necesario el desarrollo de un marco normativo urbanístico específico para la implementación del PUAE denominado "Casa para Todos – San Francisco de Huarca" el cual justifica la promulgación de la presente ordenanza.

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N° de de 2017, de la Comisión conjunta de Suelo y Hábitat y Vivienda del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "(...) *regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)*";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);
- Que, los literales a), y x) del artículo 57 del Código Orgánico 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; 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, los literales h), e i) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno; e implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano;
- Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
- 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 en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, exonera del Pago de Concesión Onerosa a los proyectos públicos de vivienda de interés social.
- Que, la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, aprobada mediante resolución del Concejo Metropolitano No. 0094 en el 2010, prevé la realización de proyectos con destino social con enfoque a personas con discapacidades y de la tercera edad, en los cuales se debe garantizar la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario integral, y la gestión participativa.
- Que, al amparo del convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el día 21 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano autorizó mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, para destinarlos a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".
- Que, al amparo del citado convenio, mediante resolución No. GGG EPMHV-2017-021 del 24 de octubre de 2017 el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), resolvió aprobar la entrega en donación del predio No. 165005, inmueble de propiedad de la EPMHV, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, con la finalidad de que esta lo destine a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".
- Que, la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EEEP-GGP-2017-0273-0, de fecha 3 de agosto 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 "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";
- 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, analizó y resolvió la viabilidad técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" mediante oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017 ;
- Que, los Promotores del proyecto de vivienda social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe contenido en el oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-132/2017, se emite informe de viabilidad a las condiciones de accesibilidad, vías y estacionamientos previstas en el PUAE de Vivienda Social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca".
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2017 expediente No. emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" ha sido analizado en dos sesiones ordinarias conjuntas de las Comisiones de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda, de fechas 21 de agosto de 2017 y 23 de agosto de 2017.
- Que, la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda en sesión de2017 resolvió mediante Informe No..... aprobar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" y remitirlo para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión de..... de 2017 conoció en Primer Debate Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca y".

Que, mediante oficio No. EEEP-EEEP-2018-0571-O del 15 de mayo de 2018, la Empresa Pública Ecuador Estratégico remite varios ajustes al proyecto Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca y.

Que, el 23 de mayo de 2018, la Mesa Técnica de PUAE conoce y procesa ~~resuelve la viabilidad~~ respecto a las modificaciones al proyecto, solicitadas por la Empresa Pública Ecuador Estratégico mediante oficio No. EEEP-EEEP-2018-0571-O del 15 de mayo de 2018.

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) y Art. 87 a) y v) 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 "PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 052 SANCIONADA EL 15 DE MARZO DE 2015, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

Capítulo I NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación al PUAE denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca y" en materia de uso de suelo, ocupación y edificabilidad así como otras que se detallan en la presente ordenanza.

Artículo 2.- Destino social del proyecto.- El proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda por situación de emergencia, o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara proyecto de vivienda de interés social, con desarrollo comunitario integral.

Para el caso de familias que sean parte de los programas de relocalización de vivienda por factores de riesgo y que obtengan una vivienda en el marco del presente proyecto, se obligarán a entregar la vivienda en situación de riesgo a favor del Municipio de Quito sin costo alguno.

Artículo 3.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca y" se ubica en la Parroquia Chillogallo, Sector Quitumbe, entre las calles Oswaldo Hurtado, calle C y calle L, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se implanta en tres lotes propiedad de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, cuyas características principales se describen en el **cuadro No. 1:**

Cuadro No. 1
PROPIEDADES DE ORIGEN

LOTE	NO. PREDIO	GEO CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m2)
LOTE 1	692453	170101080474005111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	2.178.39
LINDEROS	NORTE SUR ESTE OESTE	LOTE 2 EMPRESA PÚBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO		
LOTE 2	165009	170101080474004111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR	58.899,77

ESTRATEGICO EP			
LINDEROS	NOTE SUR ESTE OESTE	CALLE C CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO	
LOTE 3	165005	170101080474003000	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP 17.200,00
LINDEROS	NORTE SUR ESTE OESTE	CALLE C CALLE OSWALDO HURTADO LOTE 2 EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO PROPIEDAD PRIVADA	
* Total de m2 sujeto a ajuste del 10% por normativa ETAM Áreas incluidas de acuerdo a la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-250, del 2 de Agosto, 2017			TOTAL (m2) 78,278.16*

Artículo 4.- Objetivo del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca”.- El PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se inscribe en el programa *Casa para Todos* del *Plan Toda Una Vida* impulsado por la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida del gobierno Nacional, el mismo que busca dotar de vivienda gratuita o en modalidad de copago a familias de atención prioritaria, extrema y moderada pobreza, debidamente calificadas en el Sistema de Información del Registro Social.

Artículo 5.- Objetivos específicos del PUAE.- El Proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” El proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” tiene los siguientes objetivos específicos:

- Desarrollar un marco de vida que garantice los derechos a la ciudad, centrado en la residencialidad, para las familias beneficiarias del programa *Casa para Todos*.
- Potenciar el uso de las áreas verdes, la dotación de equipamientos y servicios sociales.
- Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial.
- Garantizar la adecuada conectividad del proyecto y del sector con la centralidad de Quitumbe.
- Fomentar el desarrollo comunitario integral mediante la construcción de comunidad, acuerdos de convivencia, organización social y sostenibilidad ambiental.

Artículo 6.- Conservación del Patrimonio Arqueológico.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas competentes requieran su conservación, los promotores del proyecto deberán efectuar las reformas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, para lo cual requerirán únicamente en informe de la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Capítulo II LOTES, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 7.- Identificación de lotes y cesiones municipales.- Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman 6 lotes edificables (manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

**Cuadro No.2
Superficies**

SUPERFICIES ACTUALES	
ESPACIO	SUPERFICIE
AREA DE LOTE A INTERVENIR	7.77 Has
AREA A INCORPORAR	0,25 Has
TOTAL	8,02 Has
APERTURA DE VIAS (A)	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
AFECCIÓN VIAL	2.676,31
CALLES NUEVAS	9.438,29

APERTURA TOTAL (A)	12.114,60
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTOS (B)	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
PARQUES	7.134,26
EQUIPAMIENTOS	3.290,70
TOTAL ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTOS	10.424,96
LOTES EDIFICABLES (C)	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6	57.624,62

Total del Área A+B+C= 80.164,18 m2 (8,02 ha.)

Artículo 8.- Condiciones urbanísticas generales.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas generales:

- El proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, generando 6 manzanas para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y 3 manzanas destinadas a espacio público y equipamientos.
- El proyecto prevé el desarrollo de 6 conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal los cuales acogerán unidades de vivienda unifamiliar y en bloques de departamentos, correspondientes a la categoría de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
- El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos y barrios circundantes;
- Los espacios públicos previstos en el PUAE tales como aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- El PUAE preverá la dotación de un centro comunitario, el cual se implantará en la manzana signada como MEQ1.
- El PUAE preverá la dotación de un centro de desarrollo infantil, con una capacidad de hasta 100 niños de 1 a 3 años de edad, cuya tipología, característica y normas técnicas, serán determinadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, este centro se implantará en la manzana signada como MEQ2
- El PUAE preverá la dotación del equipamiento recreativo y deportivo ubicado en las manzanas No. MEQ3 y MEQ4.

Artículo 9.- Condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal.-

Las manzanas residenciales, signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 se constituirán en conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y comportarán tipologías de vivienda unifamiliar (de una planta), en bloques de 4 departamentos (tipo 4D, de dos pisos) o de 12 departamentos (tipo 12D, de tres pisos).

Las viviendas unifamiliares se implantarán en alcuotas de terreno (suelo) de propiedad exclusiva de aproximadamente 100 m² (con una tolerancia de +- 15% en su superficie, en función de la localización específica de cada unidad de vivienda), a excepción de 4 viviendas unifamiliares ubicadas en la manzana 5, con frente a la calle Hurtado cuya área será de aproximadamente 130 m² con una tolerancia de +-15% en razón de que estas viviendas serán de tres dormitorios. En todos los casos las áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m² por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actúe como "corazón de manzana". Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Las circulaciones comunales tendrán un ancho que permita el paso simultáneo y en direcciones opuestas de una persona en silla de ruedas y de un peatón. Las pendientes, dimensiones y los tratamientos de piso se regirán por las normas de accesibilidad universal.

En cada conjunto habitacional, los estacionamientos pertenecerán y permanecerán en el tiempo como áreas comunales, prohibiéndose su adjudicación o venta como áreas de uso exclusivo. Su número se calculará en función de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. Las áreas comunales de estacionamiento preverán estacionamientos para personas con discapacidad según el número y dimensiones establecidas en la normativa municipal. Su localización en la manzana permitirá el acceso vehicular directo desde las vías circundantes observando que el ingreso prevea un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal.

Conexos a los estacionamientos o en lugares directamente accesibles a la vía pública, se localizarán los espacios destinados al depósito de desechos sólidos domésticos, en las dimensiones previstas en la normativa vigente. De preverse servicio de recolección de basura con el sistema de contenedores, la localización de estos dispositivos requerirá las adecuaciones necesarias en el diseño de aceras y vías para facilitar la logística, sin causar impactos en la circulación peatonal o vehicular.

Con la finalidad de brindar la necesaria seguridad a los conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se admitirán cerramientos perimetrales a nivel de manzana siempre y cuando estos garanticen la continuidad visual entre el espacio público y las áreas de uso exclusivo y comunal de los conjuntos residenciales. Queda por tanto prohibida la construcción de muros ciegos tanto en el perímetro de las manzanas como en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo correspondientes a las tipologías de vivienda unifamiliar. El diseño y construcción de los cerramientos asegurará un tratamiento homogéneo aplicable a toda la copropiedad de la manzana, el mismo que precautelaré la calidad de la imagen urbana, la relación visual entre el espacio público y las áreas comunales y la construcción de un ambiente de seguridad y convivencia ciudadana.

Se prohíbe los cerramiento al interior de cada manzana a ser declarados en propiedad horizontal (cerramientos verdes bajos) Únicamente las tipologías de vivienda unifamiliar podrán contar con cerramientos transparentes de hasta 1,8 metros de alto en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo.

Por su organización espacial y morfología urbana, los conjuntos residenciales quedan exentos del requerimiento de vestíbulos hacia los bloques de vivienda o tipologías unifamiliares, sin perjuicio de que a futuro, de requerirse, estos puedan edificarse bajo la modalidad de vestíbulos unificados, en áreas contiguas a los accesos peatonales o playas de estacionamiento.

Debido a los sistemas constructivos previstos en la construcción de las viviendas y con la finalidad de precautelar la seguridad estructural de las edificaciones, así como las normas de convivencia, no se permitirán incrementos en las áreas de construcción ni en el número de

~~pisos a las originalmente aprobadas bajo el régimen de propiedad horizontal, para cada una de las manzanas que componen este proyecto.~~

~~Excepción de las viviendas unifamiliares según se determina en el artículo 12 de la presente ordenanza.~~

Artículo 10.- Usos de suelo y compatibilidades.- El uso principal del suelo para los predios resultantes de esta ordenanza es Residencial con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el **cuadro No. 3:**

**Cuadro No. 3.
Usos de Suelo por Manzana**

MANZANA	DESCRIPCION	USOS
MZ1	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ2	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ3	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ4	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ5	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ6	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MEQ 1	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 2	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 3	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 4	Lote Equipamiento	Equipamiento

*Se permitirá comercios y servicios únicamente en la planta baja, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde las vías vehiculares. Sin perjuicio de la normativa vigente en este proyecto, quedan expresamente prohibidas las actividades de bares, licorerías, discotecas y karaokes.

Artículo 11.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.-

- a) **Forma de ocupación.-** La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 y en base a las condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 4
Forma de Ocupación de Suelo**

LOTE	ALTURA MAXIMA		RETIROS*			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
	pisos	metros	F	L	P			
MZ1	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a**	0
MZ2	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ3	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ4	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ5	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ6	3	9	0≤2m	0	0	6	n/a	0

MEQ 1	2	10	0	0	3	6	n/a	0
MEQ 2	2	10	0	0	0	6	n/a	0
MEQ 3	2	8	0	0	3	6	n/a	0
MEQ 4	2	8	0	0	3	6	n/a	0

* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

** No aplica

- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huaracay" 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 útiles.

**Cuadro No. 5
Edificabilidad**

LOTE	AREA DE TERRENO (m2)	COS PB		COS TOTAL	
		%	m2	%	m2
MZ1	5.014,51	35%	1.755,08	60%	3.008,71
MZ2	4.064,03	35%	1.422,41	60%	2.438,42
MZ3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ6	15.856,61	35%	5.549,81	80%	12.685,29
MEQ 1	1.946,26	35%	681,19	70%	1.362,38
MEQ 2	1.344,44	70%	941,11	140%	1.882,22
MEQ 3	2.555,57	5%	127,78	10%	255,56
MEQ 4	4.578,69	5%	228,93	10%	457,87

Los conjuntos residenciales (se exceptúa las viviendas unifamiliares) a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas, el reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 12.- Progresividad constructiva.- Únicamente se permitirá la progresividad constructiva en las viviendas unifamiliares, las cuales podrán incrementar su área edificada según lo determinado en la Memoria estructural vivienda unifamiliar crecimiento vertical contenido en el Anexo No.3 de la presente ordenanza.

Artículo 13.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

En los bloques de departamentos al ser edificaciones con un sistema constructivo de mampostería estructural y cubiertas inclinadas, no se admitirán ni permitirán soluciones de vivienda de desarrollo progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados. El reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 14.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de las viviendas serán las especificadas en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 6
Dimensiones mínimas de las viviendas "Casa para Todos"

LOCALES	Áreas Útiles Mínimas de los locales (m ²)		Lado Mínimo del Local (m)
	Número de Dormitorios		
	2d	3d	
SALA - COMEDOR	16,00	16,00	2,60
COCINA	7,00	7,00	1,20
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS	17,00	17,00	1.80
DORMITORIO 1 (cama doble)	7,90	7,90	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	6,30	6,30	2,00
DORMITORIO 2 y 3 (cama simple)	6,30	6,30	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTERIOR (departamentos)	2,40	2,40	1,10

Capítulo III DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 15.- De los Servicios Básicos.- Los servicios básicos y sus infraestructuras se habilitarán y construirán por parte del promotor, a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

a) Energía eléctrica y conectividad:

- Las redes de iluminación pública y las redes eléctricas de alta tensión podrán ser implementadas mediante tendido aéreo, siendo obligación del promotor el soterramiento de las redes desde las líneas o transformadores de alta tensión hacia las acometidas de las edificaciones.
- Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se realizarán observando la normativa nacional y municipal vigente.
- La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.

b) Agua potable, alcantarillado y saneamiento:

- La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinadas a equipamiento.

c) Vialidad y transporte público:

- El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitivos de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
- De requerirse, la instalación de paradas de transporte público estará a cargo de la EPMOP.

d) Recolección de desechos sólidos:

- La construcción de centros de acopio de basura, cuyo número, ubicación, diseño y construcción se realizarán bajo las directrices técnicas de EMASEO EP.

**Capítulo IV
DEL ESPACIO PÚBLICO, MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS**

Artículo 16.- Áreas verdes y Equipamientos.- La Empresa Pública Ecuador Estratégico, entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la superficie de 10.424,96 m² destinados para el abastecimiento de áreas verdes y equipamientos públicos, cuya definición geométrica referencial consta en el Anexo No. 1, plano P03. El cuadro No. 7 muestra los linderos de estos espacios:

**Cuadro No. 7
Áreas verdes y Equipamientos**

SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
MEQ 1	1.946,26	CALLE B 47,69	CALLE A 50,38	CALLE 1 39,80	VARIOS PREDIOS 39,89
MEQ 2	1.344,44	CALLE B 33,78	CALLE A 33,78	MEQ 3 39,80	CALLE 1 39,89
MEQ 3	2.555,57	CALLE B 64,22	CALLE A 64,22	CALLE 2 39,80	MEQ 2 39,89
MEQ 4	4.578,69	CALLE B 115,07	CALLE A 115,04	CALLE L 39,80	CALLE 2 39,80
TOTAL	10.424,96				

- a) **MEQ1.-** Destinado a la implementación de un centro comunitario construido por la Empresa Pública Ecuador Estratégico.
- b) **MEQ2.-** Destinado a la implementación de un centro de desarrollo infantil financiado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica y Social. (concordancia)
- c) **MEQ3 y MEQ4.-** Espacio público recreativo y deportivo, cuyo diseño y ejecución responderá a un proyecto paisajístico y de equipamiento específico a cargo de la Empresa Pública Ecuador Estratégico. Los espacios públicos recreativos serán de acceso público sin

restricciones y no estarán delimitados por ningún cerramiento hacia las calles de nueva apertura

Artículo 17.- Espacio Público.- El Proyecto generará los espacios públicos y equipamientos que se detallan en el artículo 16 de la presente ordenanza.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No obstante, para las hileras de árboles en aceras, áreas de equipamiento y espacios verdes en general se recomiendan las especies de árboles señaladas en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza.

Artículo 18.- Aceras.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
- En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro de ancho, medido desde el bordillo, se destinará a los alcorques para arbolado.

Capítulo V DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 19.- Sistema vial.- Los promotores del presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el diseño y jerarquización vial previstos en el Anexo 1, Plano P04, de la presente ordenanza. Estas obras se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico. Las características de las vías serán las siguientes, de acuerdo al cuadro No. 8 y No. 9:

**Cuadro No. 8
Tipos y jerarquización vial**

NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	ANCHO VIAL
CALLE A	Peatonal	6m
CALLE B	Peatonal	6m
CALLE 1	Local Tipo E	12m
CALLE 2	Bulevar peatonal	12m

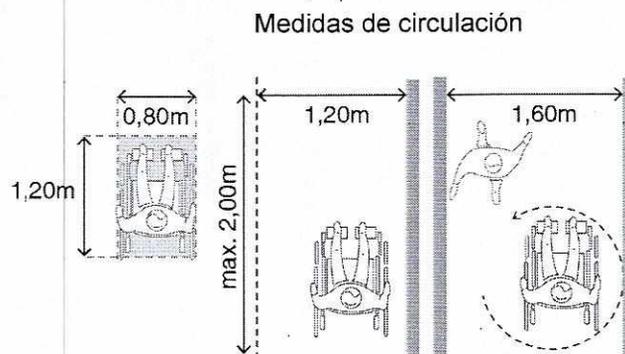
**Cuadro No. 9
Dimensiones y linderos de las vías**

ESPACIO	SUPERFICIE (m2)	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
CALLE A	1.726,10	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	MZ1, CALLE 1, MZ3, CALLE 2 y MZ4	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		287.42	287.94	6.00	6.02
CALLE B	1.707,32	MZ2, CALLE 1, MZ4, CALLE 2 y MZ6	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		284.35	287.76	6.00	6.01
CALLE 1	2.809,39	MZ1, CALLE A, MEQ1, CALLE B y MZ2	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		247.94	242.61	18.42	18.06

CALLE 2	3.195,48	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	MZ5, CALLE A, MEQ3, CALLE B y MZ6	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		276.41	280.17	12.32	12.04
APERTURA DE VIAS	9438,29 m2				

Artículo 20.- Accesibilidad Universal.- Para garantizar la accesibilidad al espacio público y áreas comunales, la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual su diseño observará los siguientes lineamientos de accesibilidad universal al medio físico.

- a) **Medidas mínimas de circulación:** Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60 metros.

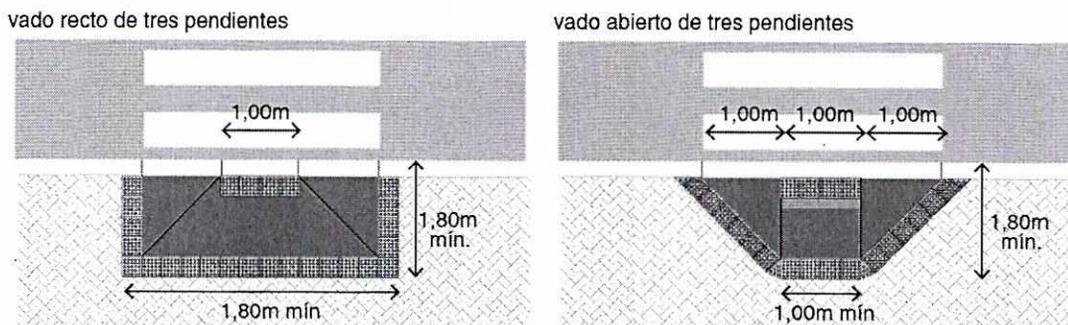


Fuente: STHV, DMDU 2017

- b) **Señalización podotáctil.-** En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes Según lo establecido en el plano PO 05 del Anexo No.1. La señalización podotáctil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se deberá observar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.
- c) **Vados peatonales.-** Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo al gráfico 1 y 2.

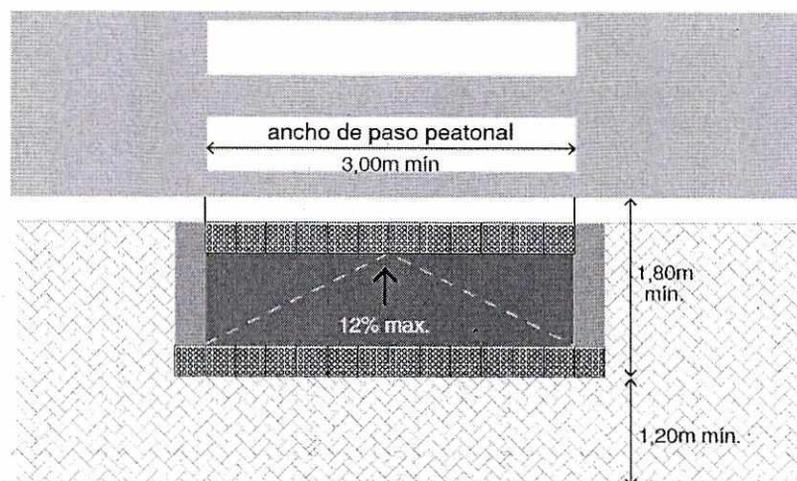
Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

Gráfico 1
Vados peatonales



Fuente: STHV, DMDU 2017

Gráfico 2
Vado compartido peatonal / vehicular



Fuente: STHV, DMDU 2017

Artículo 21.- Accesibilidad para vehículos de emergencia.- Se garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia a los corazones de las manzanas de vivienda, desde las vías vehiculares y parqueaderos comunales los cuales no podrán tener cerramientos ni presentar obstáculos.

Capítulo VI DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL

Artículo 22.- Compromisos de los promotores.- Será responsabilidad de los promotores, la ejecución de las obras de infraestructura, equipamientos y vivienda, de acuerdo a los proyectos definitivos a ser desarrollados por la Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Será responsabilidad de la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, en coordinación con la Empresa Pública Ecuador Estratégico, la implementación de la estrategia de fortalecimiento de construcción de comunidad, de manera conjunta con las familias de cada manzana a través de sus representantes y un comité general del proyecto que brindará un acompañamiento técnico – social.

Artículo 23.- Integralidad del hábitat.- Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y el entorno edificado. El desarrollo del proyecto considerará la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante. La dotación de servicios públicos e infraestructura y la generación de espacios públicos y equipamientos garantizará las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo integral y facilitar la integración de la comunidad residente del sector y su área de influencia.

Artículo 24.- Gestión Social del Hábitat.- El acompañamiento técnico social incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de los futuros beneficiarios del proyecto de vivienda y el desarrollo de sus capacidades productivas, a través del fomento de la economía solidaria que genere emprendimientos productivos para el impulso de la autogestión y el desarrollo local. Con el apoyo de instituciones públicas y privadas se implementará programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio-ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos.

Artículo 25.- Desarrollo comunitario.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, con el fin de proveerle de sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, a cargo de la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio existente y sus actores, la apropiación del entorno por parte de la comunidad, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y la afirmación de su autoestima y fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades y el mantenimiento de la copropiedad.

Artículo 26.- Gestión participativa.- Durante todo el desarrollo del proyecto, la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, llevará a cabo un plan de acompañamiento técnico-social que posibilite la participación ciudadana y el control social, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de los recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias levantarán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, que incluya la formulación de códigos de convivencia y el reglamento interno de copropiedad, en el marco de la Ley y la normativa vigente.

Artículo 27.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.- Las personas con discapacidad y de tercera edad serán ubicadas prioritariamente en las plantas bajas de las diferentes tipologías multifamiliares y unifamiliares.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Tercera.- La individualización, subdivisión o cualquier tipo de habilitación de suelo se realizará conforme requiera el Proyecto y deberá cumplir con los requisitos legales previstos para dichos trámites.

Cuarta.- El proyecto observará el flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal, registro y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento prioritario a este proyecto para agilizar los trámites correspondientes para su ejecución.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Previo al licenciamiento metropolitano urbanístico, el promotor deberá realizar la integración parcelaria de los tres lotes que conforman el PUAE denominado "San Francisco de Huarca".

Segunda.- En un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Movilidad emitirá el informe de impacto a la movilidad y al tráfico producido por este PUAE. Los requerimientos y recomendaciones de obras de mitigación al tráfico y a la movilidad derivados de este informe deberán ser obligatoriamente implementados por el promotor del PUAE durante la construcción del proyecto.

Tercera.- En un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con las entidades municipales competentes y la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, realizarán los procesos administrativos conducentes a la generación de un convenio interinstitucional para la Administración y Uso de los lotes de las manzanas MEQ1 y MEQ2 destinado a los equipamientos previstos en la presente ordenanza.

la ejecución de las obras de infraestructura, equipamientos y vivienda

Disposición derogatoria.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0052 sancionada el 15 de marzo de 2015 y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca".

Disposición final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

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

ANEXOS

ANEXO 1

PLANOS DE ORDENANZA
P01 UBICACION.
P02 PREDIOS.
P03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.
P04 SISTEMA VIAL.
P05 SEÑALIZACIÓN PODOTACTIL.
P06 IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO

ANEXO 2

LISTADO DE ESPECIES DE ARBOLES RECOMENDADOS

ANEXO 3

MEMORIA ESTRUCTURAL VIVIENDA UNIFAMILIAR CRECIMIENTO VERTICAL

ANEXO

3

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, los artículos 30 y 31 de Constitución de la República del Ecuador establecen que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y, al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, (...). El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

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, mediante Ordenanza No. 273 sancionada el 22 de diciembre de 2008, el Concejo Metropolitano aprobó el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza, sector Carcelén

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, la Ordenanza Metropolitana Nro. 0267, sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social establece, que la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario (...). política hábitat y vivienda

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 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 "Manuel Córdova Galarza";

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-XXXX del XX de XXXX de 2017, en sesiones de, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza.

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Manuel Córdova Galarza 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-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No XXX de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente Nro. SA-POL-5206, de fecha 26 de diciembre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Manuel Córdova Galarza.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Manuel Córdova Galarza" 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 Manuel Córdova Galarza;

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 METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA
METROPOLITANA No. 0273 QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL
CORDOVA GALARZA**

Art. 1.- Sustitúyase el artículo innumerado 1 por el siguiente texto:

“Art.1. **Ámbito y área de aplicación.** - La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalada como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos”.

Art. 2.- Sustitúyase el artículo innumerado 2 por el siguiente texto:

“Art. 2.- **Propiedad.** - Con la presente Ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos en los siguientes predios:”

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS																			
			NORTE			SUR			ESTE			OESTE										
			LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL			
MZ 1	21248,56		EQ 3	33,66	-	-	-	PERIMETRAL	219,34	-	-	-	-	-	-	-	-	219,34	CALLE 2	261,25	261,25	
MZ 2	13159,75		CALLE 1	55,56	-	-	-	CALLE 2	161,66	-	-	-	-	-	-	-	-	183,29	CALLE VELASCO	353,21	353,21	
MZ 3	8367,77		CALLE J. ROLDÓS	49,29	-	-	-	EQ 4	36,61	-	-	-	-	-	-	-	-	257,91	CALLE A	232,87	232,87	
MZ 4	9206,11		CALLE 1	58,22	-	-	-	EQ 5	42,60	-	-	-	-	-	-	-	-	194,32	CALLE B	230,18	230,18	
MZ 5	3607,45		EQ 7	42,47	-	-	-	CALLE 2	66,13	-	-	-	-	-	-	-	-	87,07	CALLE B	114,20	114,20	
MZ 6	5157,83		CALLE J. ROLDÓS	49,22	-	-	-	EQ 7	42,33	-	-	-	-	-	-	-	-	151,92	CALLE B	142,96	142,96	
MZ 7	9332,26		CALLE 1	82,08	-	-	-	EQ 8	29,24	-	-	-	-	-	-	-	-	129,22	CALLE C	180,76	180,76	
MZ 8	6900,14		EQ 10	58,48	-	-	-	CALLE 1	82,94	-	-	-	-	-	-	-	-	142,30	CALLE C	84,24	84,24	
MZ 9	6983,60		CALLE 2	77,51	-	-	-	EQ 10	58,51	-	-	-	-	-	-	-	-	140,35	CALLE C	89,11	89,11	
MZ 10	5092,69	EMPRESA PÚBLICA	EQ 11	35,22	EQ 12	35,22	-	CALLE 2	76,76	-	-	-	-	-	-	-	-	81,30	CALLE C	83,69	83,69	
MZ 11	9864,69	CASA PARA TODOS	CALLE J. ROLDÓS	79,59	-	-	-	EQ 11	34,73	EQ 12	34,63	-	-	-	-	-	-	171,85	CALLE C	156,69	156,69	
MZ 12	6615,08		CALLE 1	75,86	EQ 11	34,34	EQ 13	53,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,13	PASAIED	119,70	119,70	
MZ 13	12706,99		EQ 14	33,33	EQ 15	33,40	-	CALLE 1	90,21	-	-	-	-	-	-	-	-	209,28	CALLE D	153,18	153,18	
MZ 14	12253,96		CALLE 2	86,17	-	-	-	EQ 14	34,28	EQ 15	32,49	-	-	-	-	-	-	207,42	CALLE D	150,01	150,01	
MZ 15	5629,16		EQ 16	79,20	-	-	-	CALLE 2	85,57	-	-	-	-	-	-	-	-	78,39	CALLE D	80,85	80,85	
MZ 16	12448,39		CALLE J. ROLDÓS	89,74	-	-	-	EQ 16	78,96	-	-	-	-	-	-	-	-	192,42	CALLE D	174,67	174,67	
MZ 17	10597,40		EQ 17	61,72	-	-	-	CALLE 1	11,63	-	-	-	-	-	-	-	-	228,88	CALLE E	210,49	210,49	
MZ 18	15654,98		CALLE 2	84,71	-	-	-	EQ 17	62,63	-	-	-	-	-	-	-	-	229,06	CALLE E	213,49	213,49	
MZ 19	8566,10		EQ 19	18,96	EQ 21	37,95	-	EQ 20	57,77	-	-	-	-	-	-	-	-	150,00	CALLE F	150,00	150,00	
MZ 20	9715,34		CALLE 4	58,35	-	-	-	CALLE 3	64,33	-	-	-	-	-	-	-	-	154,31	CALLE F	168,75	168,75	
MZ 21	9012,98		CALLE 5	72,12	-	-	-	CALLE 4	58,33	-	-	-	-	-	-	-	-	164,16	CALLE F	132,30	132,30	
TOTAL - PROMEDIO	202121,23																					

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS													
			NORTE			SUR			ESTE			OESTE				
			LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	TOTAL		
EQ.1	729,80		CALLE A	36,95	36,95	-	-	-	CALLE 2	53,78	53,78	-	-	-	74,37	74,37
EQ.2	515,94	MDMQ	PASAJE S/N	29,09	29,09	CALLE 1'	3,58	3,58	CALLE A	30,93	30,93	-	-	-	39,17	39,17
EQ.3	1252,18		CALLE 2	8,18	8,18	MZ 1	33,66	33,66	PERIMETRAL	63,32	63,32	-	-	-	60,62	60,62
EQ.4	4349,52	EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS	MZ 3	36,31	36,31	CALLEZ	74,47	74,47	PERIMETRAL	96,37	96,37	-	-	-	118,73	118,73
EQ.5	2280,11	MDMQ	MZ 4	42,60	42,60	QUEBRADA CANTANA GALLO	55,16	55,16	EQ 8	29,61	29,61	CALLE C	31,58	31,58	43,86	43,86
EQ.6	5634,21	EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS	CALLE 2	66,56	66,56	CALLE 1	54,28	54,28	CALLE C	203,02	203,02	-	-	-	104,98	104,98
EQ.7	1912,89		MZ 6	42,33	42,33	MZ 5	42,47	42,47	CALLE C	54,26	54,26	-	-	-	54,34	54,34
EQ.8	1538,61		MZ 7	29,24	29,24	QUEBRADA CANTANA GALLO	36,03	36,03	EQ 9	53,16	53,16	-	-	34,03	62,14	62,14
EQ.9	1789,35		MZ 7	29,24	29,24	QUEBRADA CANTANA GALLO	36,11	36,11	EQ 13	34,84	34,84	PASAJE D	30,35	30,35	53,16	53,16
EQ.10	3509,12		MZ 9	58,51	58,51	MZ 8	58,48	58,48	CALLE D	60,01	60,01	-	-	-	60,01	60,01
EQ.11	1565,32		MZ 11	34,68	34,68	MZ 10	35,22	35,22	EQ 12	53,76	53,76	-	-	-	54,05	54,05
EQ.12	1574,46	MDMQ	MZ 11	34,63	34,63	MZ 10	35,22	35,22	CALLE D	43,90	43,90	-	-	-	53,76	53,76
EQ.13	7699,67		EQ.20	11,87	11,87	QUEBRADA CANTANA GALLO	51,84	51,84	QUEBRADA CANTANA GALLO	301,89	301,89	-	-	31,72	148,15	148,15
EQ.14	2022,16		MZ 14	34,27	34,27	MZ 13	33,34	33,34	EQ 15	60,00	60,00	-	-	-	60,01	60,01
EQ.15	1986,19		MZ 14	32,49	32,49	MZ 13	33,40	33,40	CALLE E	60,01	60,01	-	-	-	60,00	60,00
EQ.16	3566,83		MZ 16	78,96	78,96	MZ 15	79,20	79,20	CALLE E	52,70	52,70	-	-	-	53,52	53,52
EQ.17	3721,10		MZ 18	62,63	62,63	MZ 17	61,72	61,72	CALLE F	60,00	60,00	-	-	-	60,01	60,01
EQ.18	13315,88	EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS	CALLE 3	97,63	97,63	CALLE 2	73,53	73,53	CALLE F	135,77	135,77	-	-	-	127,61	127,61
EQ.19	541,28		CALLE 3	19,65	19,65	MZ 19	18,96	18,96	EQ 21	30,61	30,61	-	-	-	25,89	25,89
EQ.20	21080,41	MDMQ	MZ 19	57,77	57,77	EQ 13	11,87	11,87	QUEBRADA CANTANA GALLO	532,05	532,05	CALLE G	47,89	47,89	439,66	439,66
EQ.21	1347,02	EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS	CALLE 3	39,13	39,13	MZ 19	37,95	37,95	CALLE G	40,00	40,00	-	-	-	30,61	30,61
TOTAL - PROMEDIO	81932,05															

Art. 3.- Sustitúyase el artículo innumerado 3 por el siguiente texto:

“Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial Urbano - RU1, correspondiente al suelo destinado a vivienda RU1 admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, tales como CM1A, CZ1A y B. No se permitirán usos incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se podrá complementar con actividades comerciales o productivas y corresponderán a la clasificación de comercio barrial.

Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

Art. 4.- Sustitúyase el literal c), d), e) y radios de bordillos del artículo innumerado 4 por el siguiente texto:

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja arborizada de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 17,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

Radios de Bordillos. - En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores o iguales a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;

b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;

• Los radios se trazarán desde las bisectrices.

• Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

Art. 5.- Sustitúyase el artículo innumerado 5 por el siguiente texto:

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana y garantizarán la accesibilidad universal. Para el desarrollo de todo acceso se tomará en cuenta a las personas con discapacidad.

Art. 6.- Sustitúyase el artículo innumerado 7 por el siguiente texto:

“Art. 7.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener el certificado de conformidad de proceso constructivo, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.”

Art. 7.- Sustitúyase el artículo innumerado 8 por el siguiente texto:

“Art. 8.- Mobiliario Urbano. - El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales

- No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos de acuerdo al proyecto desarrollado
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Basureros: acorde al proyecto desarrollado, a instalar en áreas interiores y aceras.
 - Postes metálicos para las Luminarias.”

Art. 8.- Sustitúyase el artículo innumerado 9 por el siguiente texto:

“Art. 9.- Edificabilidad. - La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:”

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
MZ 1	VIVIENDA	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497,12
MZ 2	VIVIENDA	13.159,75	35%	4.606	200%	26.319,50
MZ 3	VIVIENDA	8.367,77	35%	2.929	200%	16.735,54
MZ 4	VIVIENDA	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809,17
MZ 5	VIVIENDA	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411,18
MZ 6	VIVIENDA	5.157,83	35%	1.805	150%	7.736,75
MZ 7	VIVIENDA	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998,39
MZ 8	VIVIENDA	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350,21
MZ 9	VIVIENDA	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475,40
MZ 10	VIVIENDA	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639,04
MZ 11	VIVIENDA	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797,04
MZ 12	VIVIENDA	6.615,08	40%	2.646	150%	9.922,62
MZ 13	VIVIENDA	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060,49
MZ 14	VIVIENDA	12.253,96	40%	4.902	150%	18.380,94
MZ 15	VIVIENDA	5.629,16	40%	2.252	150%	8.443,74
MZ 16	VIVIENDA	12.448,39	40%	4.979	150%	18.672,59
MZ 17	VIVIENDA	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896,10
MZ 18	VIVIENDA	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482,47
MZ 19	VIVIENDA	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989,10
MZ 20	VIVIENDA	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573,01
MZ 21	VIVIENDA	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519,47
TOTAL - PROMEDIO		202.214,53	38%	77.848	161%	324.709,84

Para las manzanas de equipamiento:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ 1	A. VERDE EQUIPAMIENTO	729,80	25%	182,45	75%	547,35
EQ 2	A. VERDE EQUIPAMIENTO	515,94	25%	128,99	75%	386,96
EQ 3	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.252,18	25%	313,05	75%	939,14
EQ 4	EQUIPAMIENTO	4.349,52	40%	1739,81	160%	6.959,23
EQ 5	A. VERDE RECREATIVA	2.280,11	25%	570,03	75%	1.710,08
EQ 6	EQUIPAMIENTO	5.634,21	40%	2253,68	160%	9.014,74
EQ 7	A. VERDE RECREATIVA	1.912,89	25%	478,22	75%	1.434,67
EQ 8	A. VERDE RECREATIVA	1.538,61	25%	384,65	75%	1.153,96
EQ 9	A. VERDE RECREATIVA	1.789,35	25%	447,34	75%	1.342,01
EQ 10	A. VERDE RECREATIVA	3.509,12	25%	877,28	75%	2.631,84
EQ 11	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.565,32	25%	391,33	75%	1.173,99
EQ 12	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.574,46	25%	393,62	75%	1.180,85
EQ 13	A. VERDE RECREATIVA	7.699,67	25%	1924,92	75%	5.774,75
EQ 14	A. VERDE EQUIPAMIENTO	2.022,16	25%	505,54	75%	1.516,62
EQ 15	A. VERDE EQUIPAMIENTO	1.986,19	25%	496,55	75%	1.489,64
EQ 16	A. VERDE RECREATIVA	3.566,83	25%	891,71	75%	2.675,12
EQ 17	A. VERDE RECREATIVA	3.721,10	25%	930,28	75%	2.790,83
EQ 18	EDUCACIÓN	13.315,88	25%	3328,97	75%	9.986,91
EQ 19	REDES INFRAESTRUCTURA	541,28	25%	135,32	75%	405,96
EQ 20	A. VERDE RECREATIVA	21.080,41	40%	8432,16	160%	33.728,66
EQ 21	SEGURIDAD	1.347,02	40%	538,81	160%	2.155,23
TOTAL - PROMEDIO		81.932,05	31%	25344,69	109%	88.998,52

Art. 9.- Sustitúyase el literal a), b), c), del artículo innumerado 10 por el siguiente texto:

a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.

c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.

Y agréguese los literales g), h), i), j) y k) del artículo innumerado 10:

g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.

h) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m

i) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

j) En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.

k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas."

Art. 10.- Sustitúyase el literal a), b) y c) y agréguese el literal d) del artículo innumerado 11 por el siguiente texto:

"a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho (8) pisos de altura.

b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco (5) pisos de altura.

c) Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

d) Se prohíben edificaciones de un solo piso. "

Art. 11.- Sustitúyase el artículo innumerado 12 por el siguiente texto:

"Art. 12.- Estacionamientos. - Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."

Art. 12.- Sustitúyase el artículo innumerado 14 por el siguiente texto:

"Art. 14.- Patios. - *Los patios cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."*

Art. 13.- Sustitúyase el artículo innumerado 16 por el siguiente texto:

"Art. 16.- Servicios Colectivos. - *los espacios para guardiana, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."*

Art. 14.- Sustitúyase el artículo innumerado 18 por el siguiente texto:

"Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificados. -

- *Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas.*
- *Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas, considerando las visuales propias de su ubicación. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.*
- *Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.*
- *Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, fachaleta, bloque decorativo, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas."*

Art. 15.- Sustitúyase el artículo innumerado 19 por el siguiente texto:

"Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros. - *Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote. Se prohíben edificaciones de carácter progresivo."*

Art. 16.- Sustitúyase el artículo innumerado 20 por el siguiente texto:

"Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - *Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.*

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán

la autorización de la EPMAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos). El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAPS.”

Art. 17.- Sustitúyase el artículo innumerado 21 por el siguiente texto:

“Art. 21.- Infraestructura. -

Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Art. 18.- Sustitúyase el artículo innumerado 22 por el siguiente texto:

“Art. 22.- Aplicación Urbanística. - El promotor desarrollará los proyectos en cumplimiento de la presente ordenanza, y someterá los mismos a su aprobación y licenciamiento de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”

Art. 19.- Sustitúyase el artículo innumerado 23 por el siguiente texto:

“Art. 23.- Supervisión de Obras. - Los proyectos, una vez aprobados y obtenida la licencia de construcción, se ejecutarán bajo la supervisión, de oficio, de la Agencia Metropolitana de Control”.

Art. 20.- Sustitúyase el artículo innumerado 24 por el siguiente texto:

“Art. 24. Obras de Urbanización. - La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.”

Art. 21.- Sustitúyase el artículo innumerado 25 por el siguiente texto:

“Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas."

Art. 22.- Sustitúyase el artículo innumerado 26 por el siguiente texto:

"Art. 26.- Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - "Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente; de las cuales al menos el 30% serán viviendas de Interés Social."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Tercera.- El análisis de conectividad peatonal y ciclística, entre la zona de emplazamiento del proyecto y la avenida Simón Bolívar, deberá ser elaborado por la entidad municipal competente.

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.

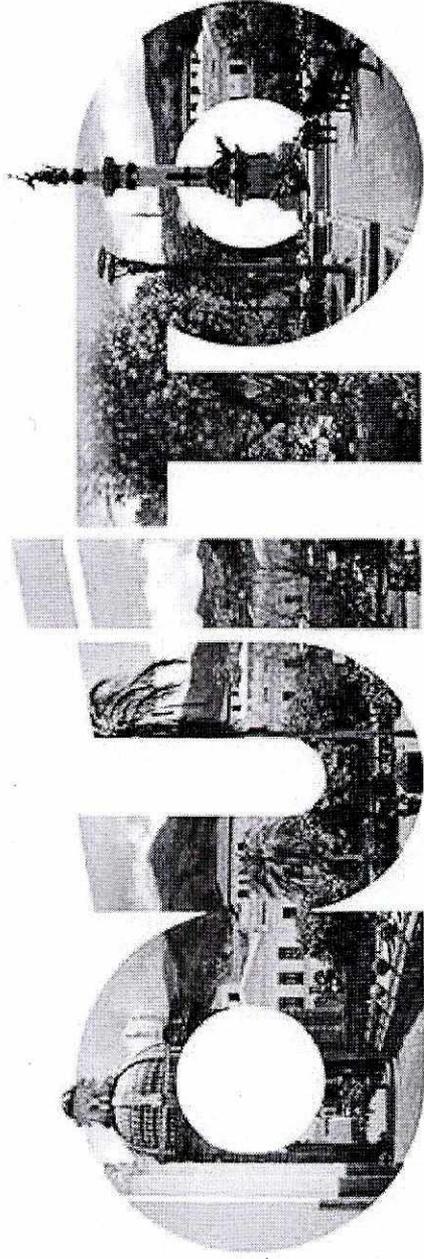
DISPOSICIÓN FINAL

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

4



ALCALDÍA

SECRETARÍA DE

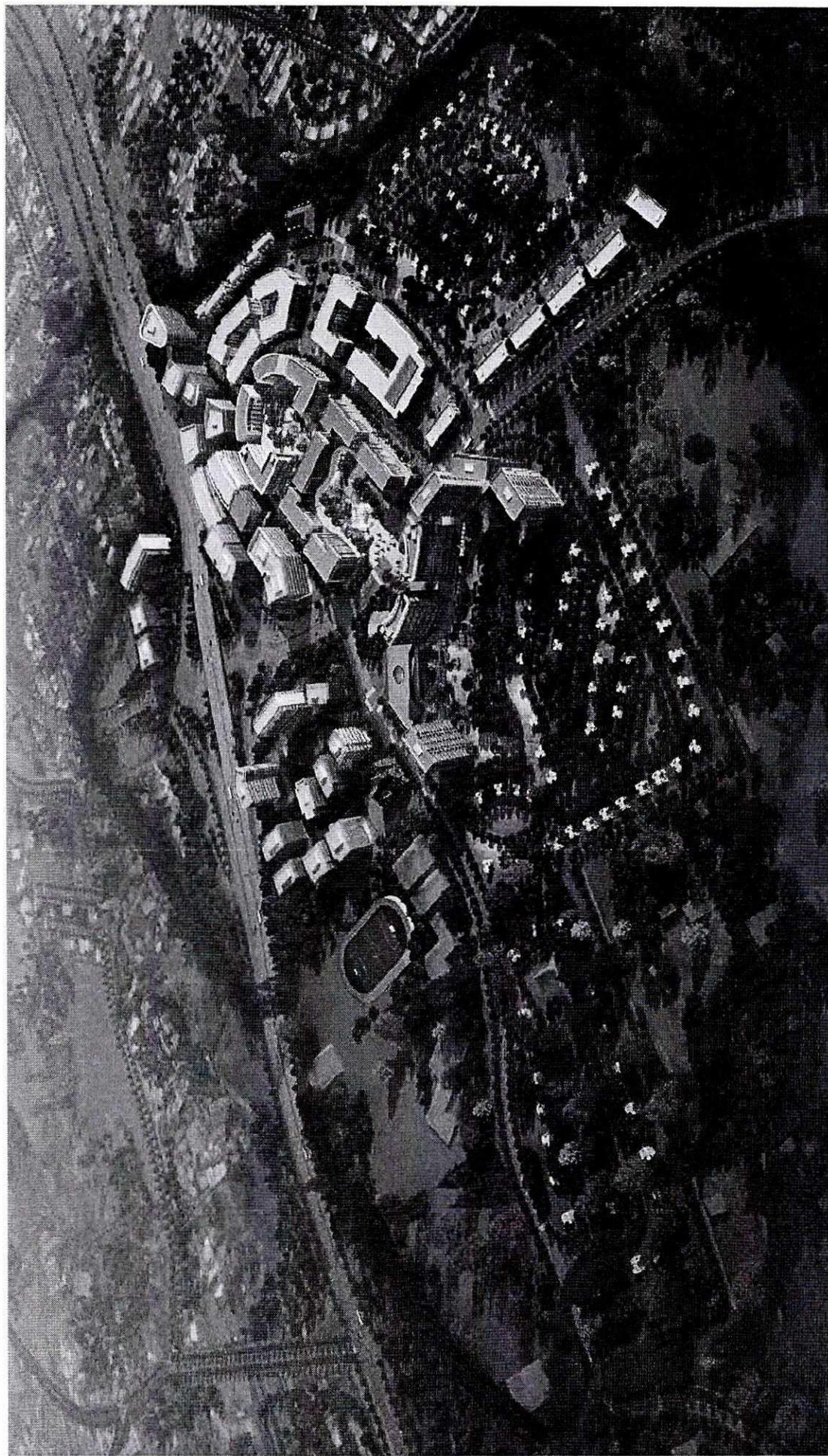
TERRITORIO

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "SAN PATRICIO"



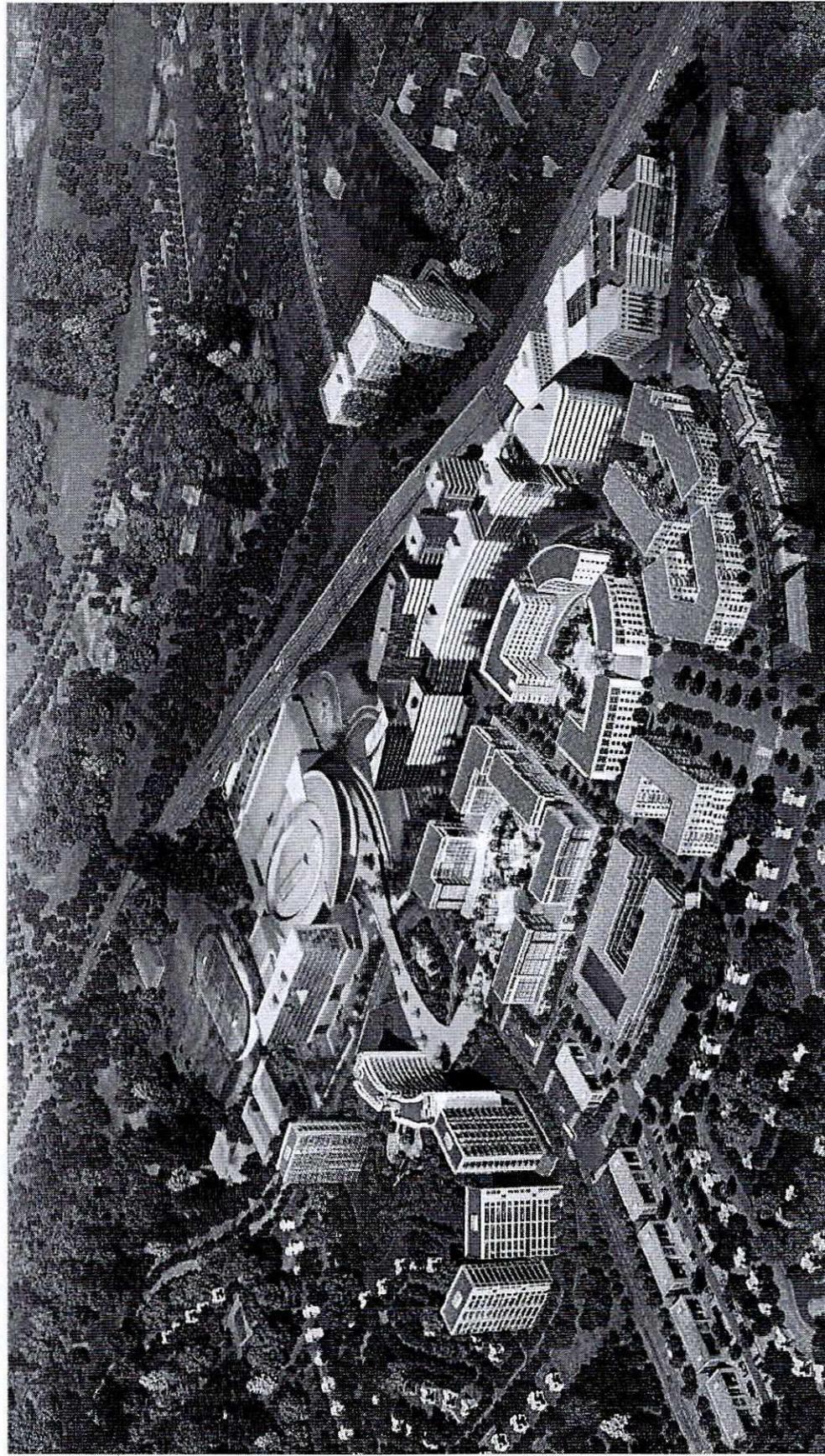
San Patricio

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "SAN PATRICIO"



San Φ
Patricio

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "SAN PATRICIO"

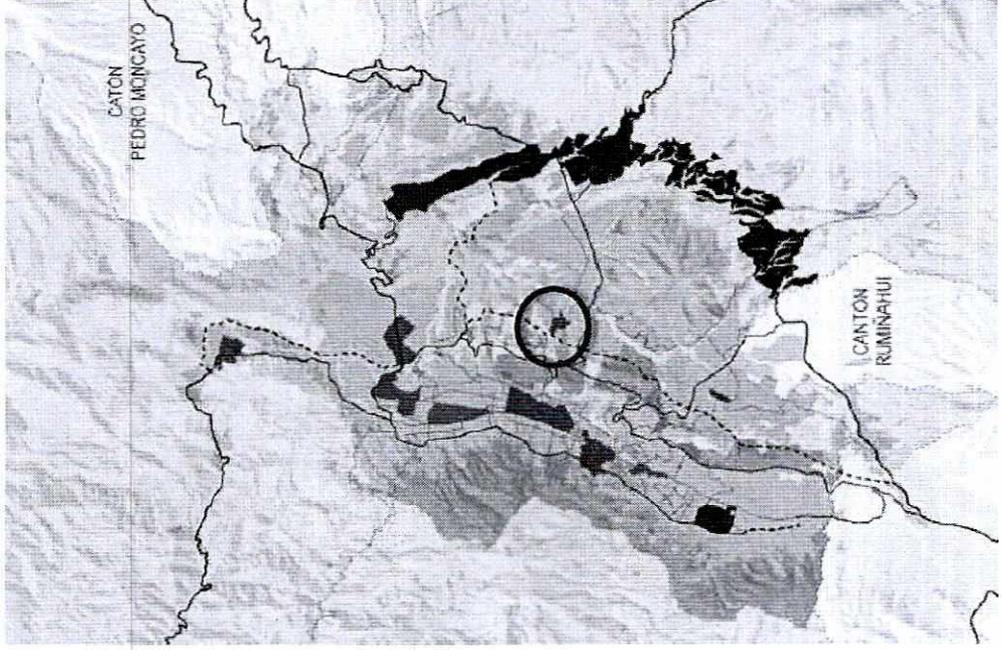
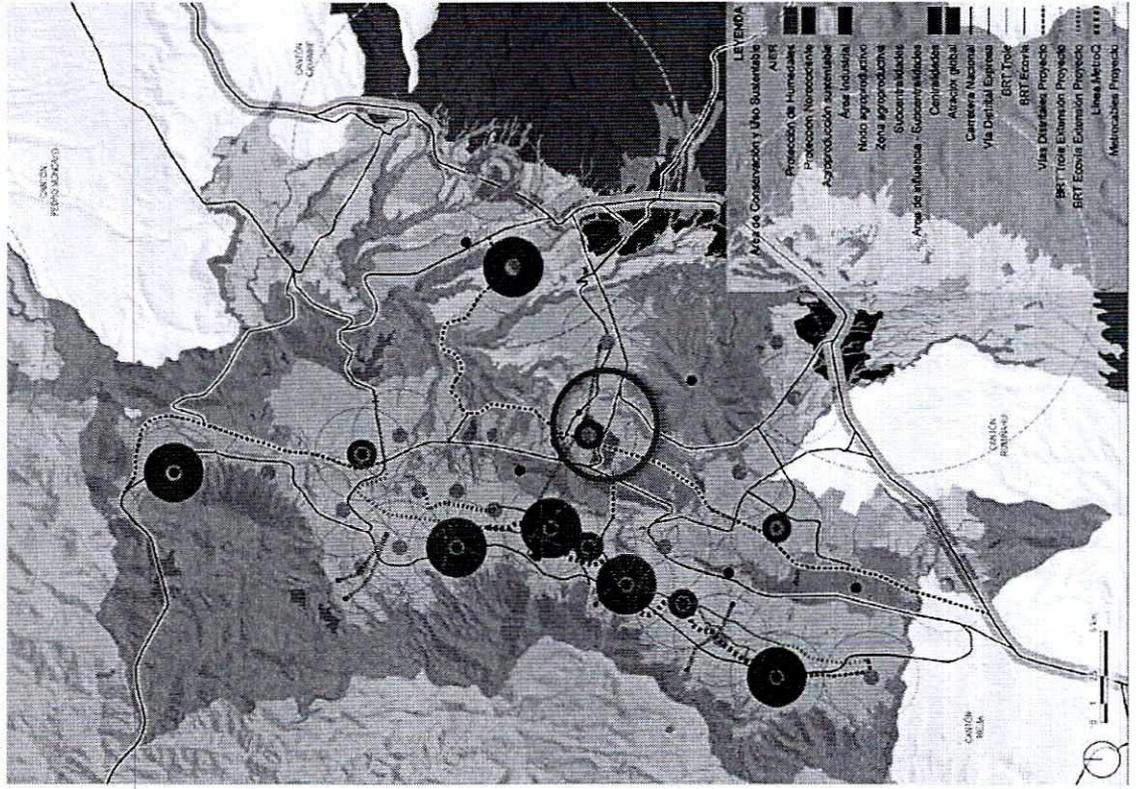


1. ANTECEDENTES

Fecha	Detalle
14 de Mayo de 2014	Ingreso de la solicitud de aprobación del proyecto especial a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
27 de Agosto de 2014	Se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE.
10 de Septiembre de 2014	La MESA TÉCNICA PUAE, según lo establecido en la resolución STHV-RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013, realizó la sesión de deliberación sobre la <u>viabilidad</u> del proyecto San Patricio
7 de octubre de 2014	Mediante oficio STHV-DMPPS-4166 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó a los promotores del proyecto la resolución de la Mesa Técnica de PUAE, generando observaciones y requerimientos que debe cumplir el proyecto.
17 de octubre 2014	El promotor del proyecto San Patricio remite las respuestas a las observaciones generadas por la Mesa Técnica de PUAE
10 de Noviembre de 2014	Mediante oficio STHV-DMPPS-4739, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en función del análisis y observaciones presentadas emite un <u>criterio técnico favorable</u> al proyecto en mención.
Hábitat III Octubre 2016	Presentación del Proyecto en el contexto de Hábitat III, en el cual el Municipio se compromete a impulsar la propuesta y acelerar los procesos de aprobación.
Ordenanzas	El proceso de aprobación de la Ordenanza Especial se ha detenido desde el 10 de Noviembre de 2014, al iniciarse los debates sobre la Ley de Plusvalías y Ordenanza de Concesiones Onerosas, las cuales inciden sobre el Proyecto.

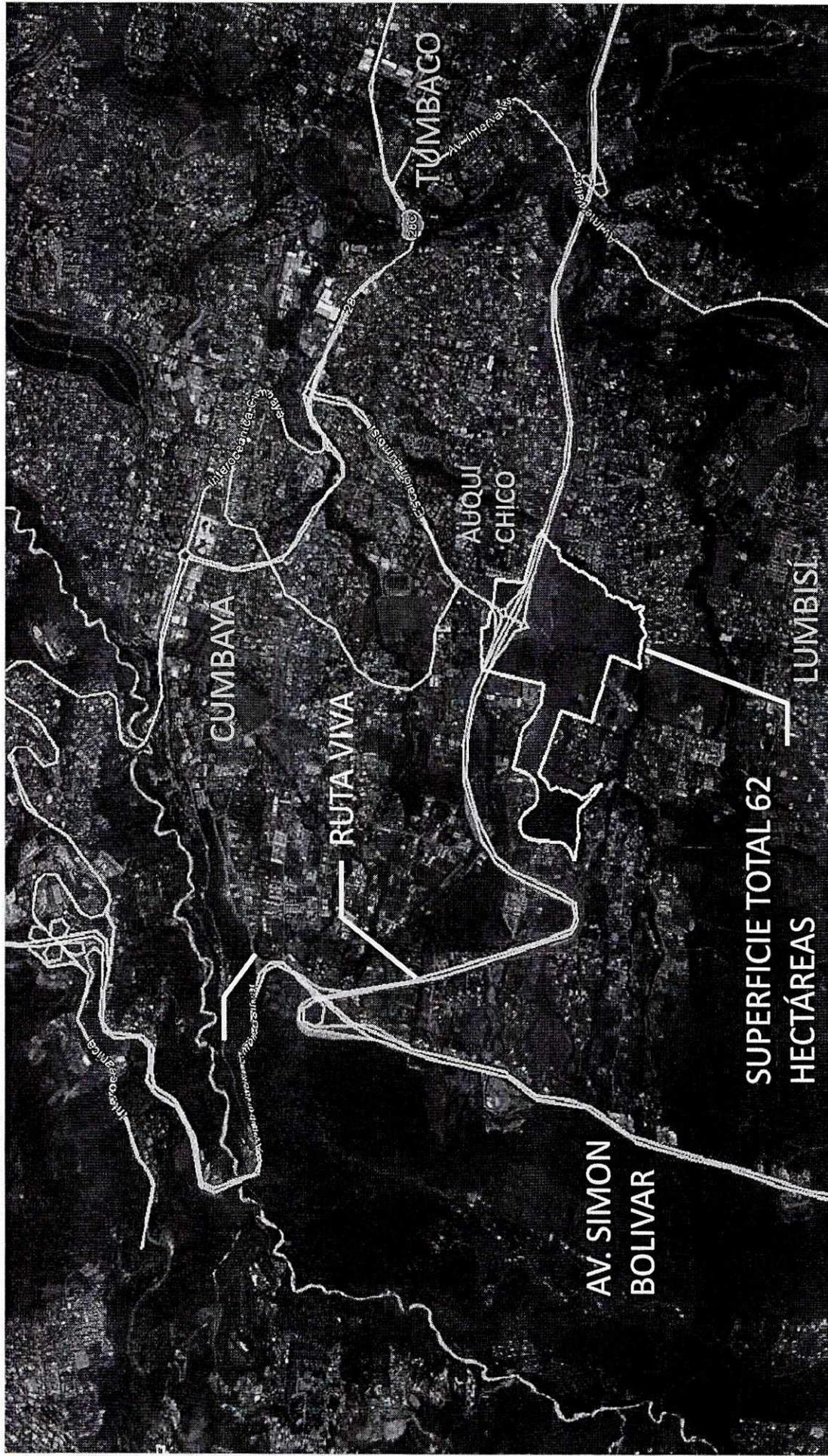
2. POSICIÓN EN EL SISTEMA DE CENTRALIDADES

Plantea la generación de una micro-centralidad urbana, con servicios corporativos, comerciales, residenciales y de equipamiento, complementaria a la centralidad Cumbayá, bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano ajustándose a la política de generación de múltiples centralidades establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en las políticas a escala Global, Regional y Metropolitana.



Central Cumbayá- carácter recreativo

3. UBICACIÓN

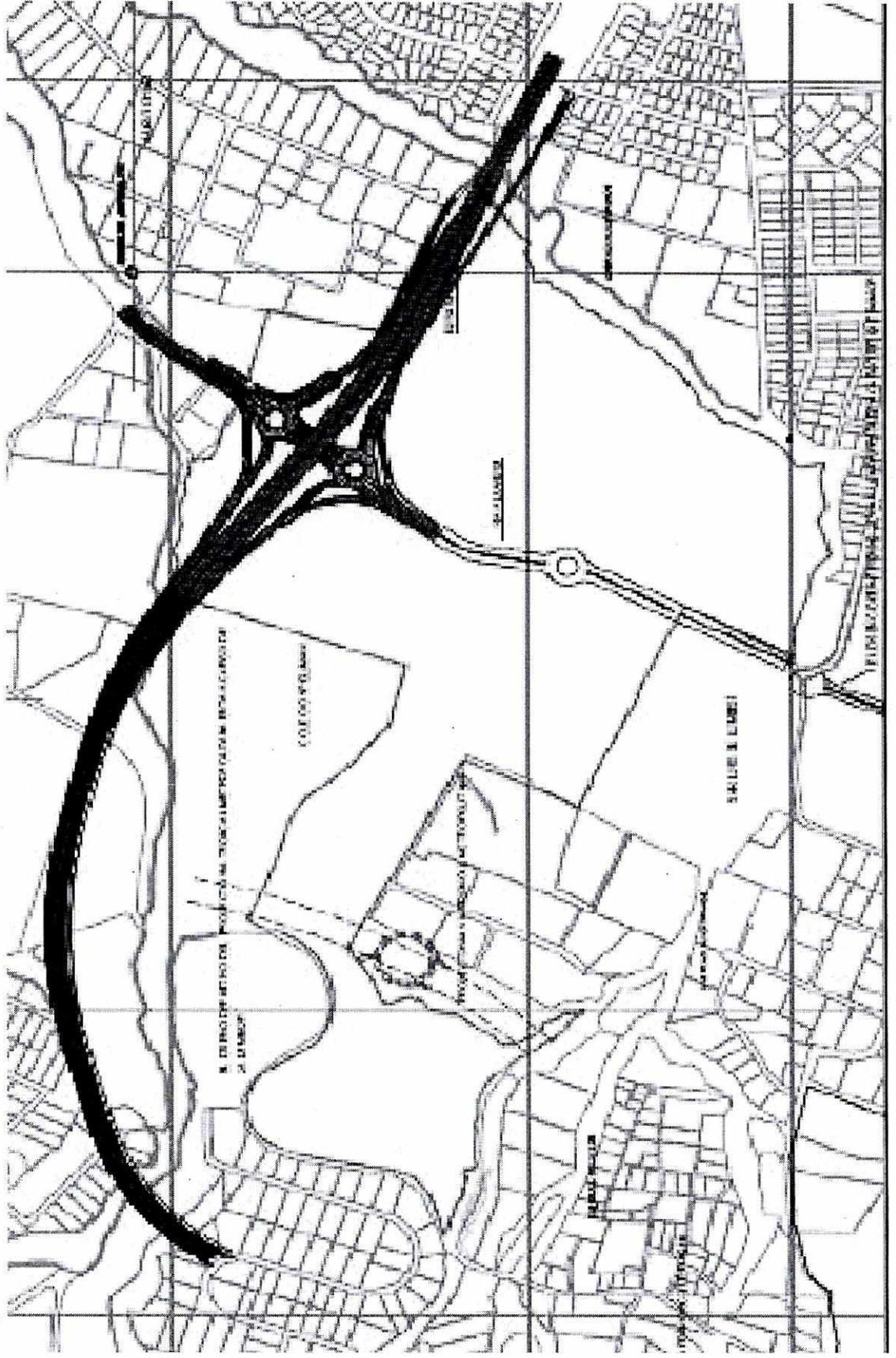


3. UBICACIÓN



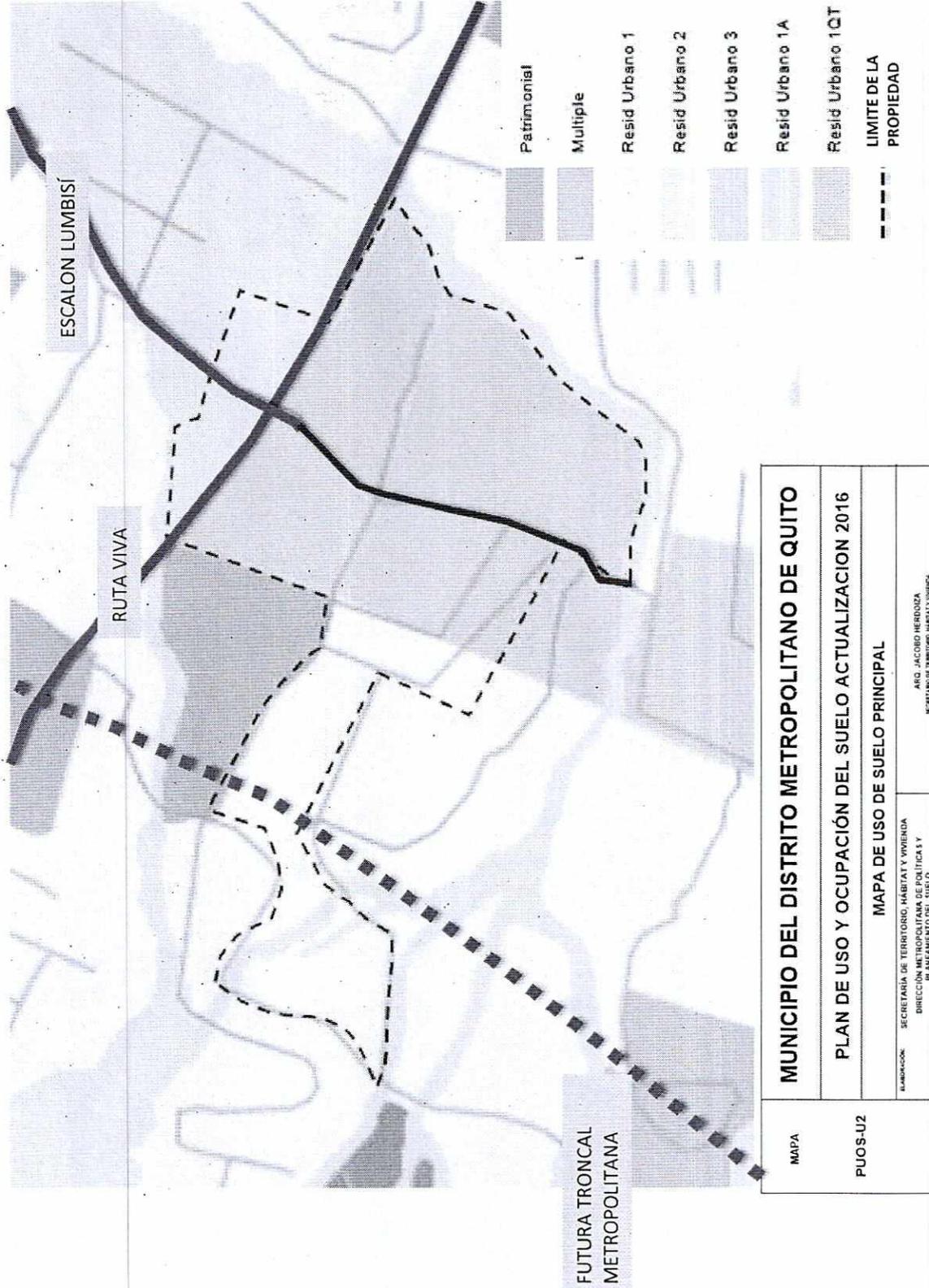
3. UBICACIÓN

- Predio Nº 1345504
- Propietario: la empresa Urbanizadora Málaga S. A.
- Superficie de 619.840,400 m² (61 Ha.)



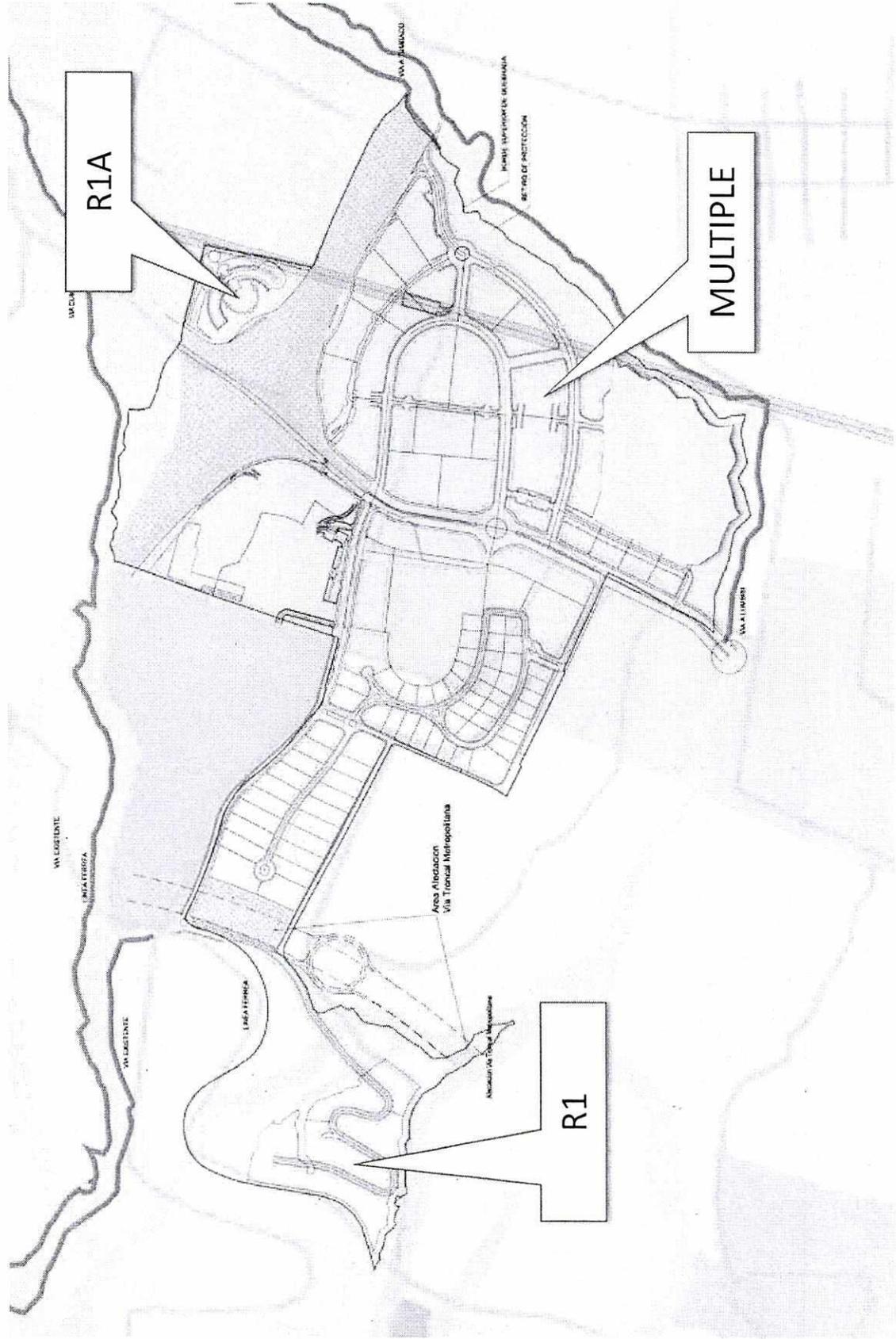
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

El predio No. 1345504 actualmente posee las siguientes asignaciones:
Uso de suelo: Múltiple (M) y residencial de baja densidad (R1)



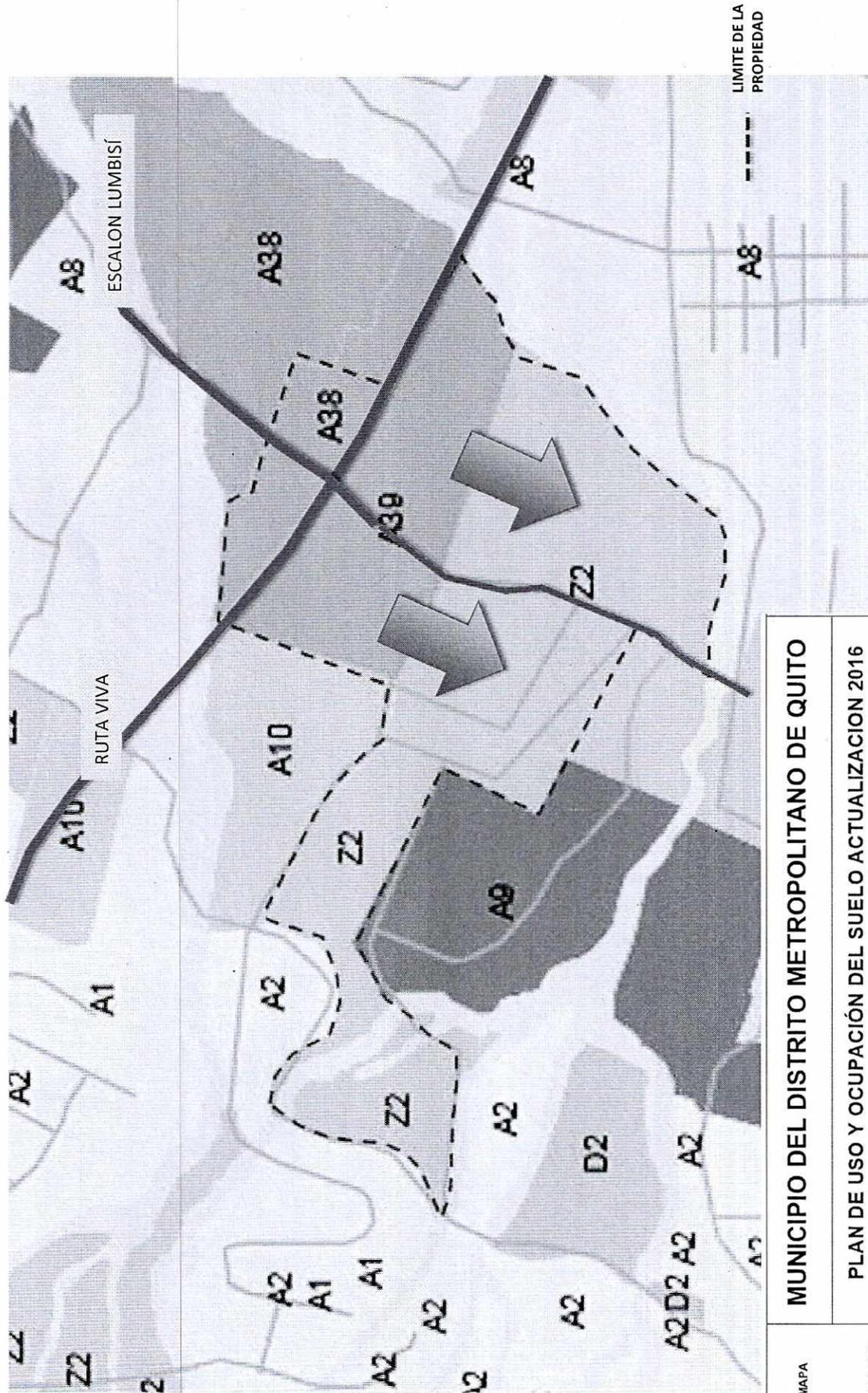
MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PUOS-U2	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUALIZACIÓN 2016
	MAPA DE USO DE SUELO PRINCIPAL
ELABORACIÓN:	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICA Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
	ARG. JACOBO HERRERA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES



4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

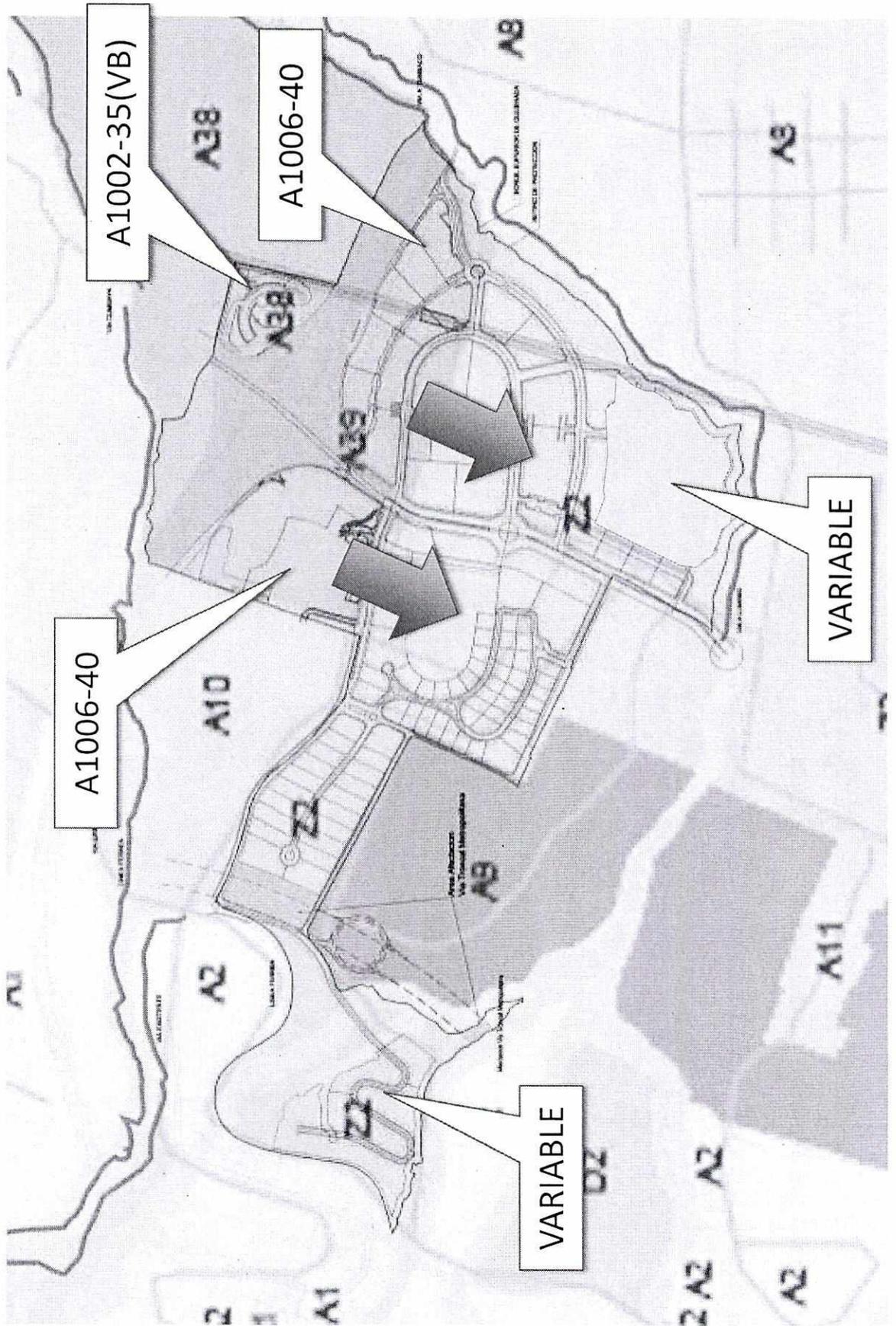
Zonificación: Áreas de promoción



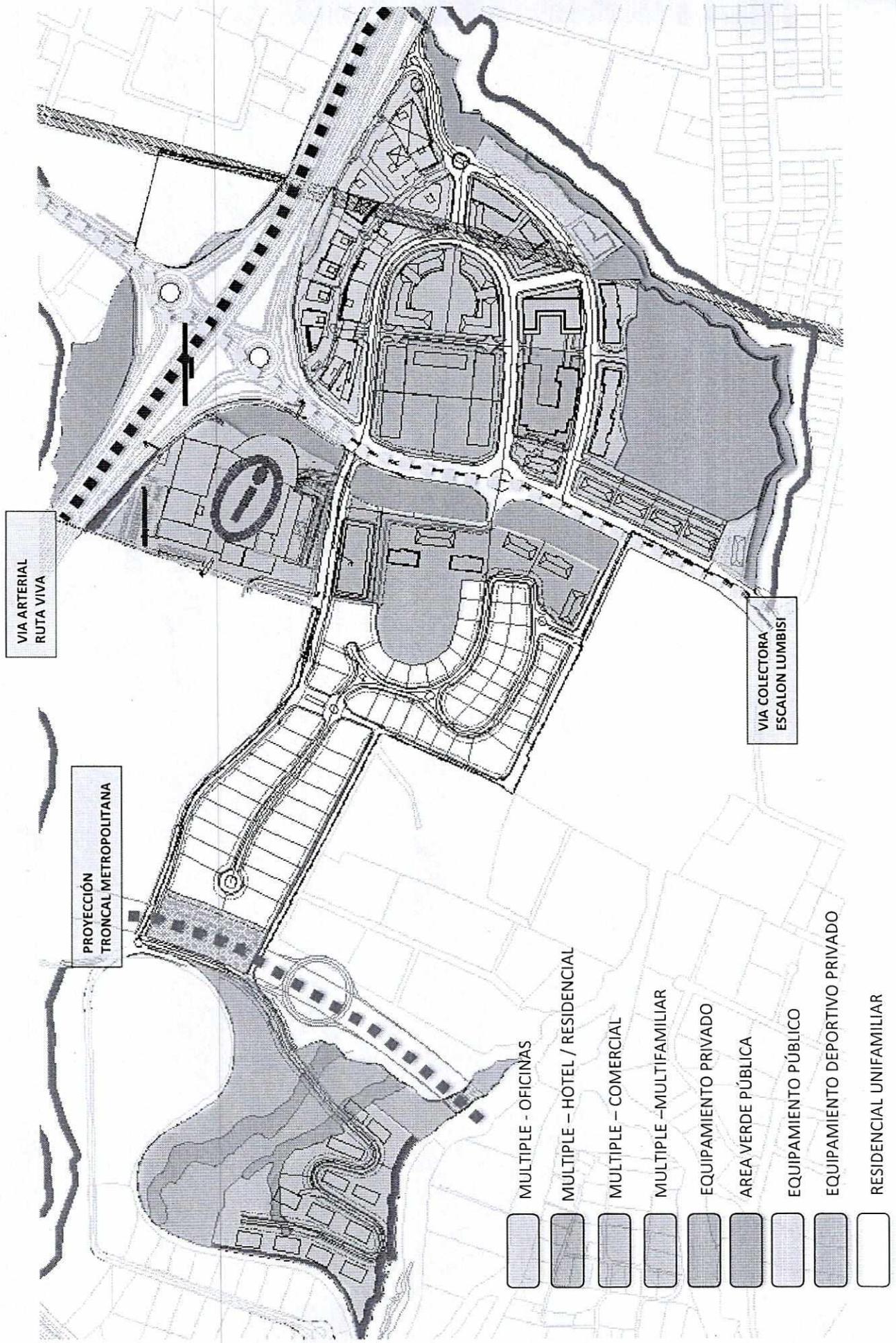
MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PUOS-Z2	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUALIZACION 2016
	MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD
ELABORACION	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y
	ARG. JACOBHO HERDOZA

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

Zonificación.- La línea base de asignación urbanística la constituirán las asignaciones de zonificación de los lotes colindantes, prevaleciendo la de mayor asignación (art 5 Ord. 183)



5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS



5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

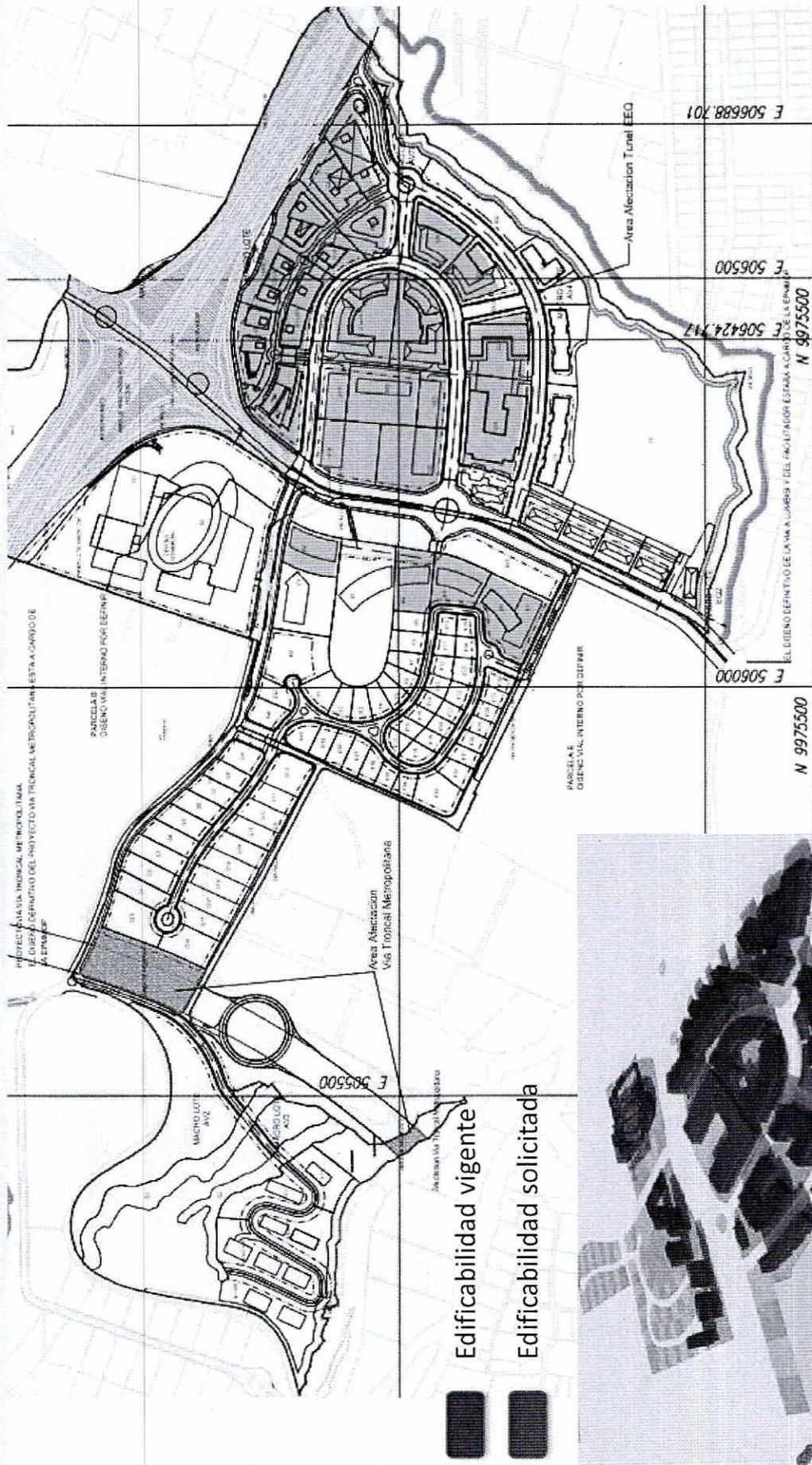
Se plantea una estructura con un carácter de Centralidad Poli funcional, a partir de un núcleo conformado por un Centro Urbano de uso de suelo múltiple, un complejo administrativo empresarial, un hotel de cinco estrellas y equipamiento privado de salud, que se complementarán con espacios de uso público, áreas verdes, vivienda multifamiliar y unifamiliar, equipamiento, comercio y servicios.

USO	AREA DE TERRENO	%
AREAS VERDES PUBLICAS	69.609,03	16,31
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10.155,96	2,38
VIVIENDA	165.205,00	38,71
OFICINAS	51.644,00	12,10
COMERCIO	61.298,00	14,36
HOTEL	17.281,00	4,05
EQ. RELIGIOSO	1.057,00	0,25
MEDICINA	8.871,00	2,08
EQ. DEPORTIVO	41.605,00	9,75
AREA UTIL URBANIZABLE	426.725,00	100%

TOTALES	AREA BRUTA	AREA URBANIZABLE	TERRENO UTIL VENDIBLE	VIAS	AREA DE CONSTRUCCIÓN	AREA UTIL
	543.155,00	426.725,00	346.964,62	116.430,00	770.720,28	659.278,81

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

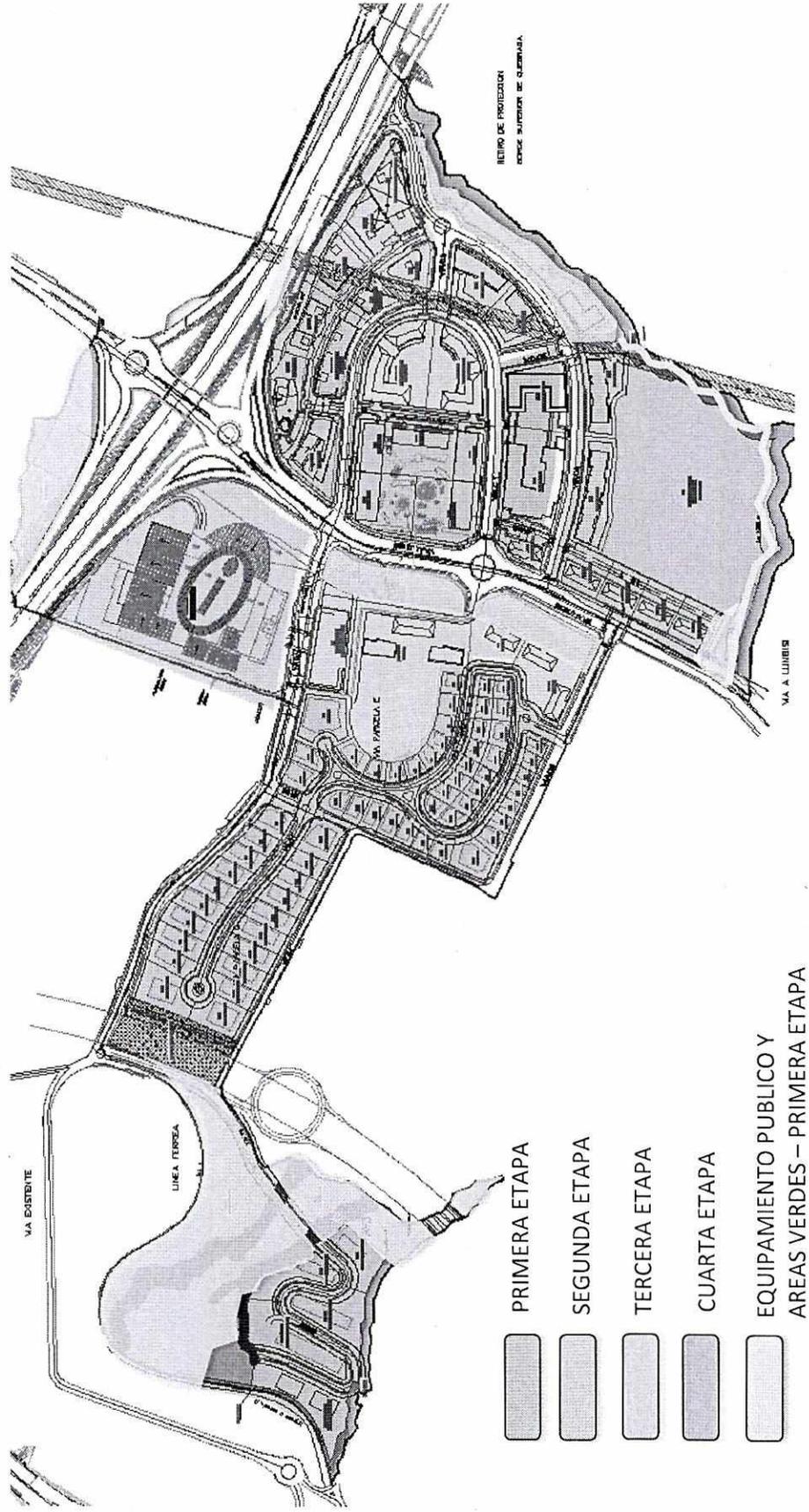
Zonificación.- El desarrollo del proyecto requiere un aumento en la edificabilidad, en ciertas zonas las cuales se muestran a continuación.



■ Áreas que solicitan edificabilidad adicional

6.- ETAPAS DE DESARROLLO

El proyecto será consolidado progresivamente en etapas, desarrollando todas las obras de infraestructura pública en la primera etapa de construcción

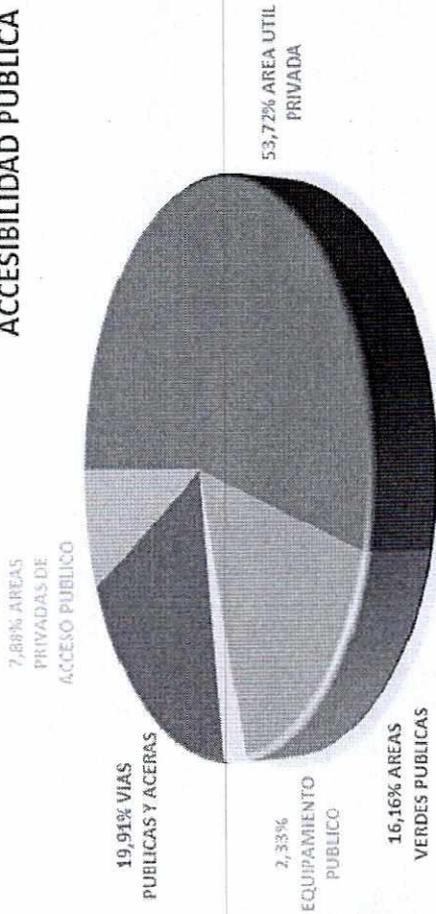


8. Espacio Público y Áreas Verdes

EL BALANCE ENTRE SUELO PRIVADO URBANIZABLE Y SUELO PÚBLICO EXCEDE LO ESTABLECIDO EN EL COOTAD, OFRECIENDO MAYOR CANTIDAD DE AREA PARA LA ACCESIBILIDAD PUBLICA

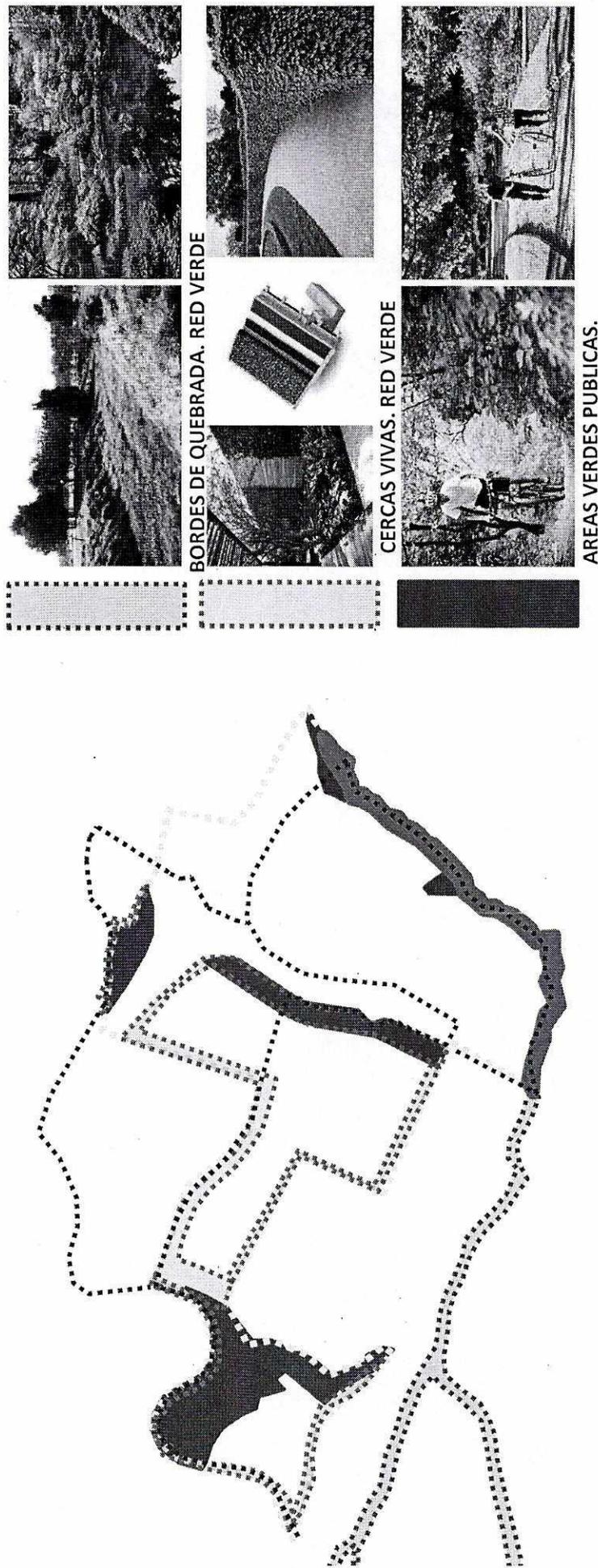
SI SE CONSIDERA ADICIONALMENTE LAS AREAS PRIVADAS DE ACCESO PÚBLICO, SE GENERA UNA OFERTA DE GRANDES PROPORCIONES PARA LA MOVILIDAD PUBLICA DENTRO DEL PROYECTO.

ACCESIBILIDAD PÚBLICA



BALANCE DE ACCESIBILIDAD		
AREA UTIL URBANIZABLE	426.725,00	100%
AREAS VERDES PUBLICAS	69.609,03	16%
EQUIPAMIENTO PUBLICO	10.155,96	2%
VIAS PUBLICAS	85.760,45	20%
TOTAL AREAS PUBLICAS	165.525,44	38%
AREAS PRIVADAS DE ACCESO PUBLICO	33.935,24	8%
TOTAL AREAS DE ACCESO AL PUBLICO	199.460,68	46%

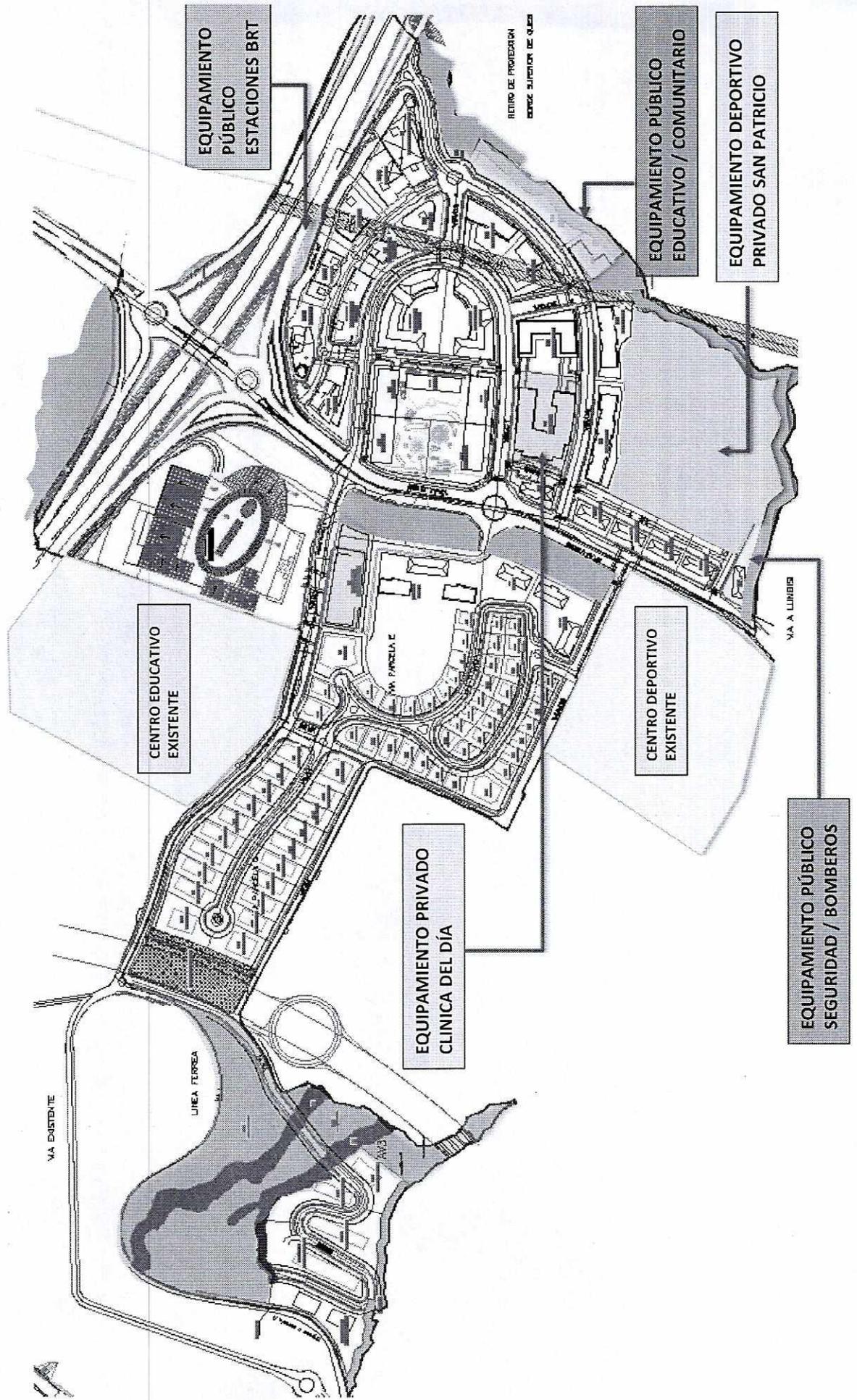
8. Espacio Público y Áreas Verdes



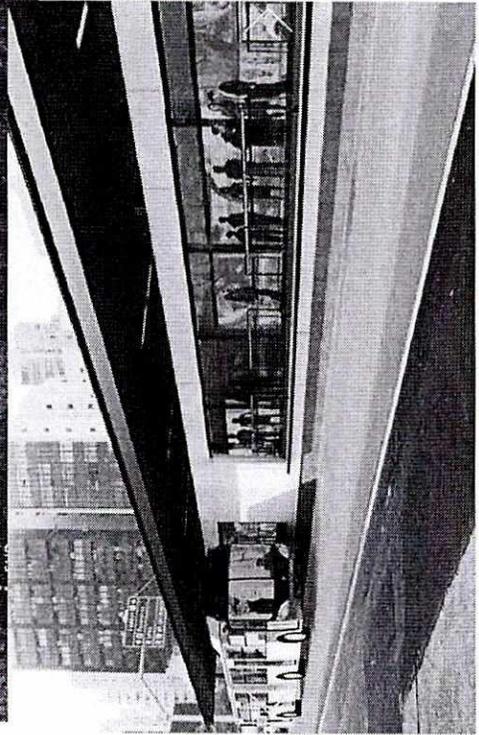
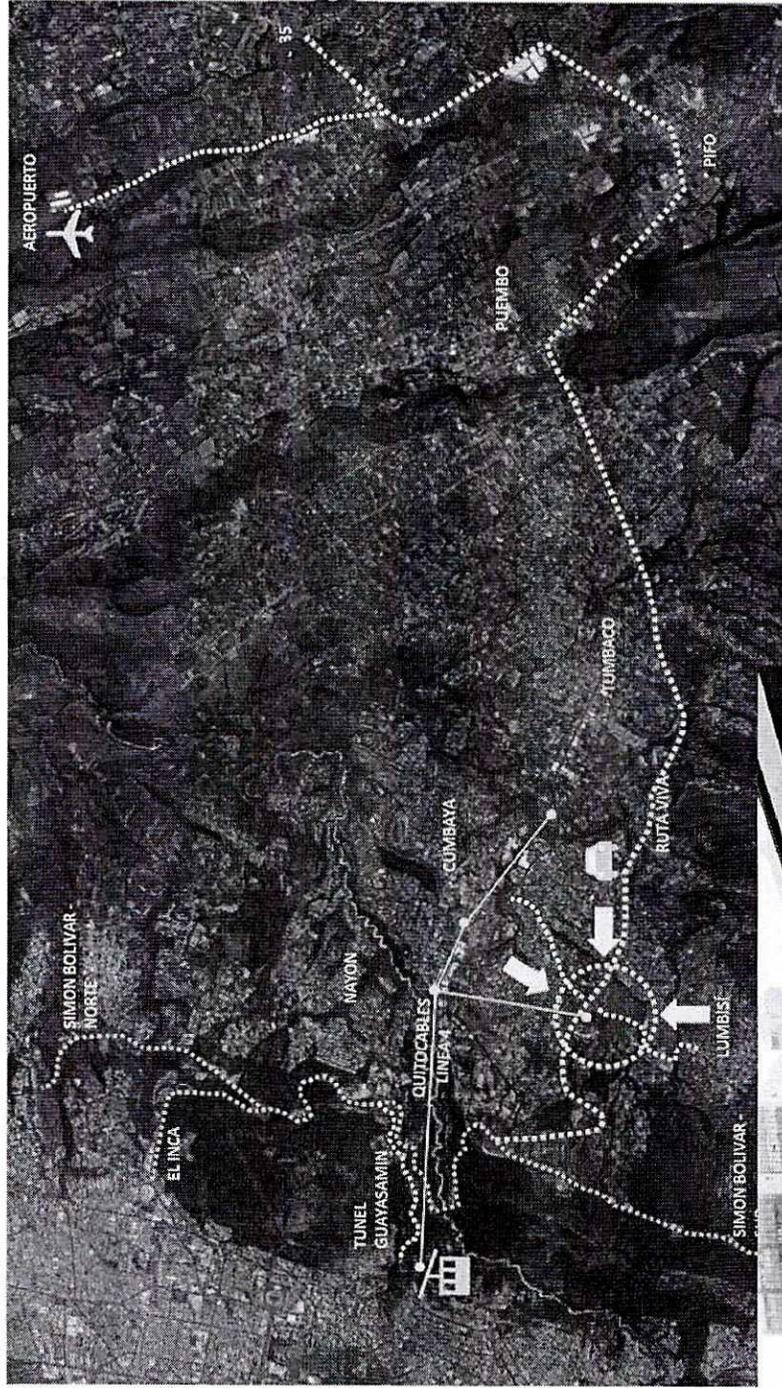
AREAS VERDES

- EL PROYECTO PROVEERÁ DE ESPACIOS DESTINADOS PARA CONSOLIDAR LA RED VERDE URBANA INCORPORANDO CERCAS VIVAS, AREA DE REFUGIO SILVESTRE Y LA RECUPERACION DE BOSQUES Y BORDES SUPERIOR DE QUEBRADA.
- EL PROYECTO INCLUYE UN SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS QUE CONECTAN EL SISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL CON LA RED DE AREA VERDE URBANA
- EL PROYECTO PROPONE LA PROVISION DE ÁREAS VERDES PÚBLICAS EQUIPADAS CON UN ÁREA MAYOR A LA ESTABLECIDA EN LA NORMATIVA.

8. Equipamientos Públicos y Privados



9. Transporte público



TUMBACO – HYPERCENTRO
33,524.00

NUMERO DE VEHICULOS / DIA
Fuente: Innovar 2008

RUTA VIVA:
VIAJES TUMBACO-CUMBAYA QUITO: 9,449.00
VIAJES HACIA SAN PATRICIO: 2,327.00
25%

AHORRO EN VIAJES A QUITO
1.663 VIAJES DIARIOS

REDUCCION VIAJES: 24.60 %
REDUCCION CO2: 12.64%

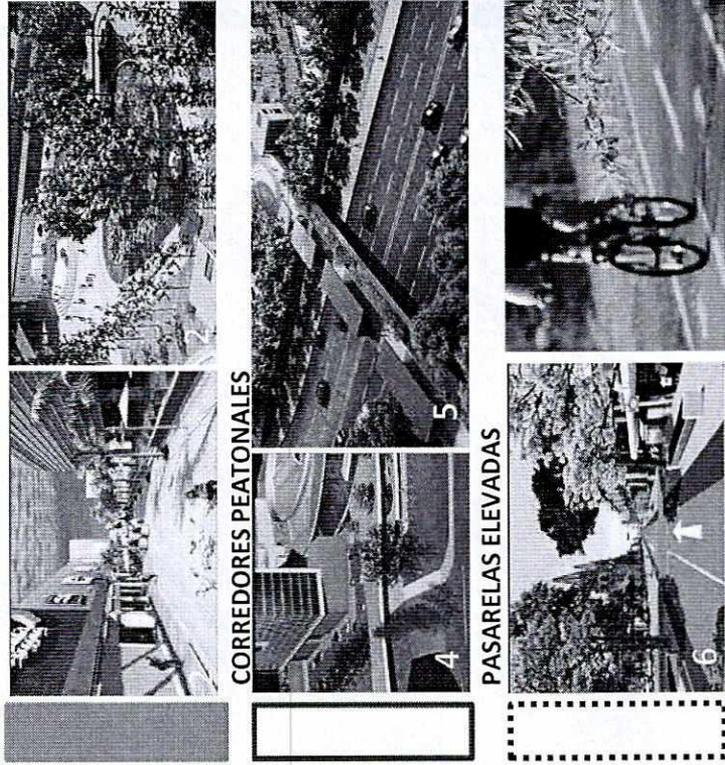


DISTANCIA AEROPUERTO - SAN PATRICIO
18 Km – 20 minutos
- TIEMPO = + PRODUCTIVIDAD



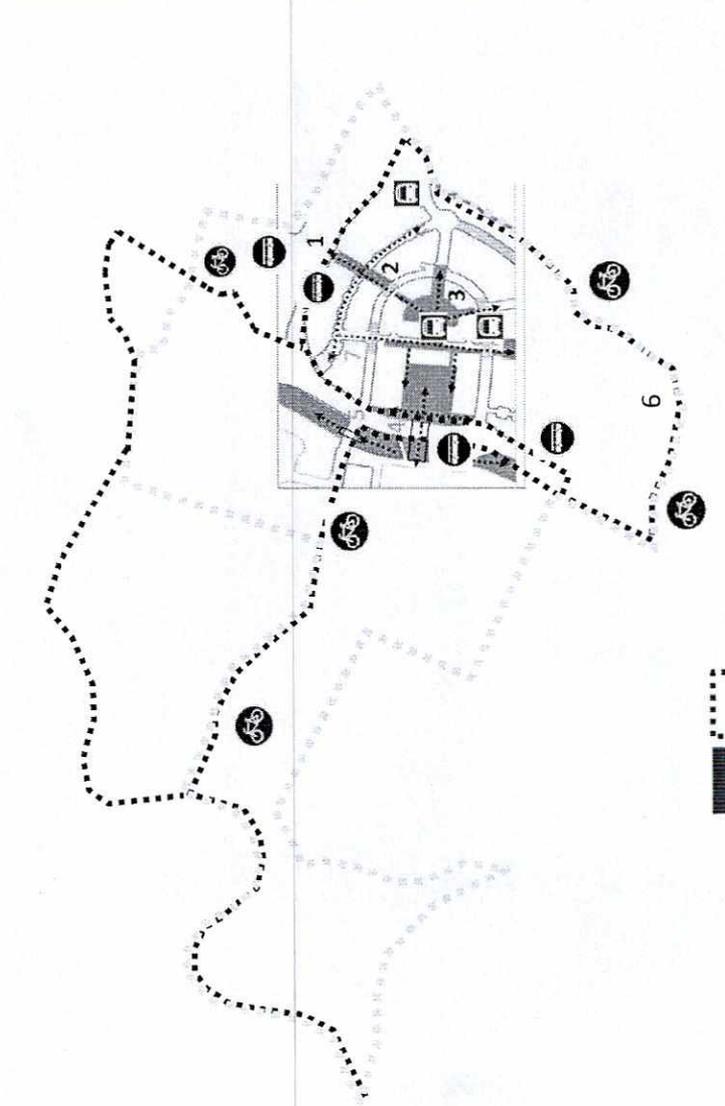
PRODUCTIVIDAD POR AHORRO EN VIAJES ANUAL
145.446 HORAS HOMBRE

10. Movilidad Peatonal



CORREDORES PEATONALES

PASARELAS ELEVADAS

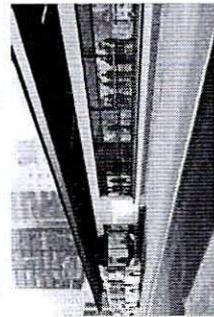


MOVILIDAD.

- SE PROYECTA UN SISTEMA DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y CICLOVÍAS PARA PRIORIZAR UN AMBIENTE SEGURO PARA LOS PEATONES DENTRO DEL SISTEMA GENERAL.
- CONEXIÓN DE VIAS PEATONALES Y PASARELAS ELEVADAS (CONECTIVIDAD SOBRE VIAS PRINCIPALES) CON AMPLIAS ÁREAS DE RECREACIÓN Y CONSERVACIÓN.

RED PEATONAL

1



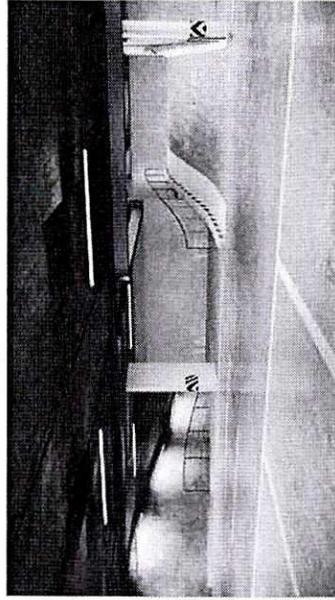
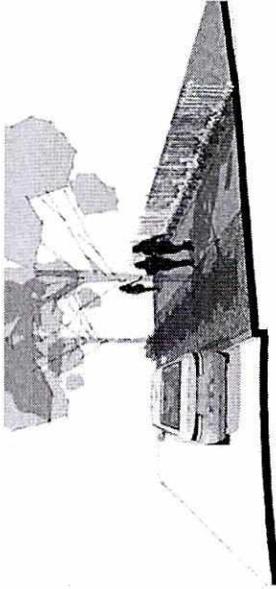
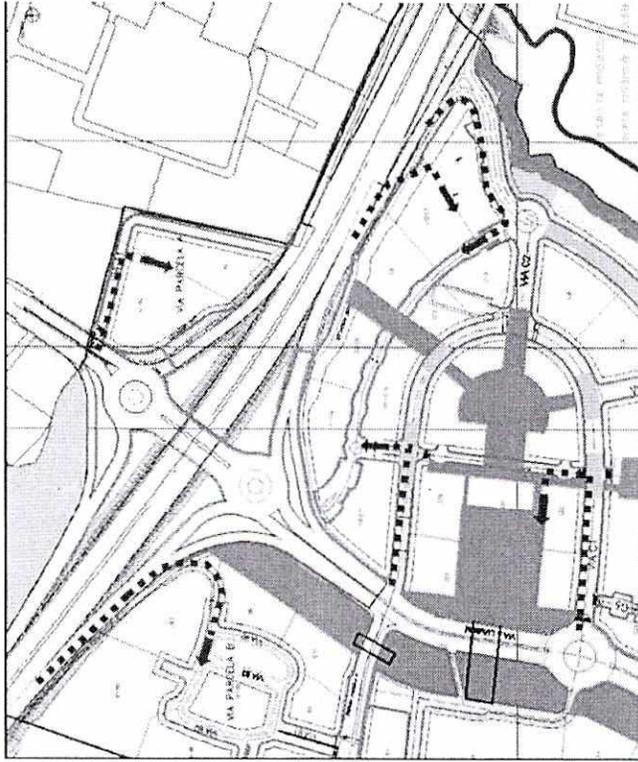
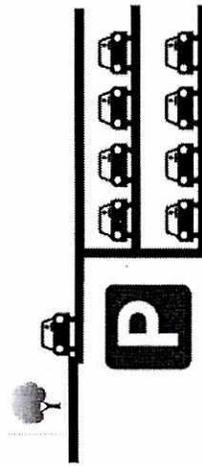
AREAS PRIVADAS	CICLOVIA
USO PUBLICO	
50,945.00 m2	16,457.00 m2
11.81%	3.81%

DEL AREA UTIL URBANIZABLE

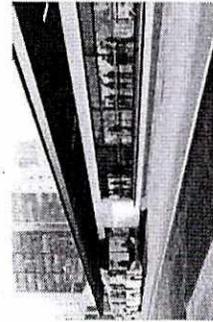
10. Movilidad Peatonal

ESTACIONAMIENTOS : 12,827

ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS 95%
ESTACIONAMIENTOS A NIVEL 05%



1



ESTACIONAMIENTOS

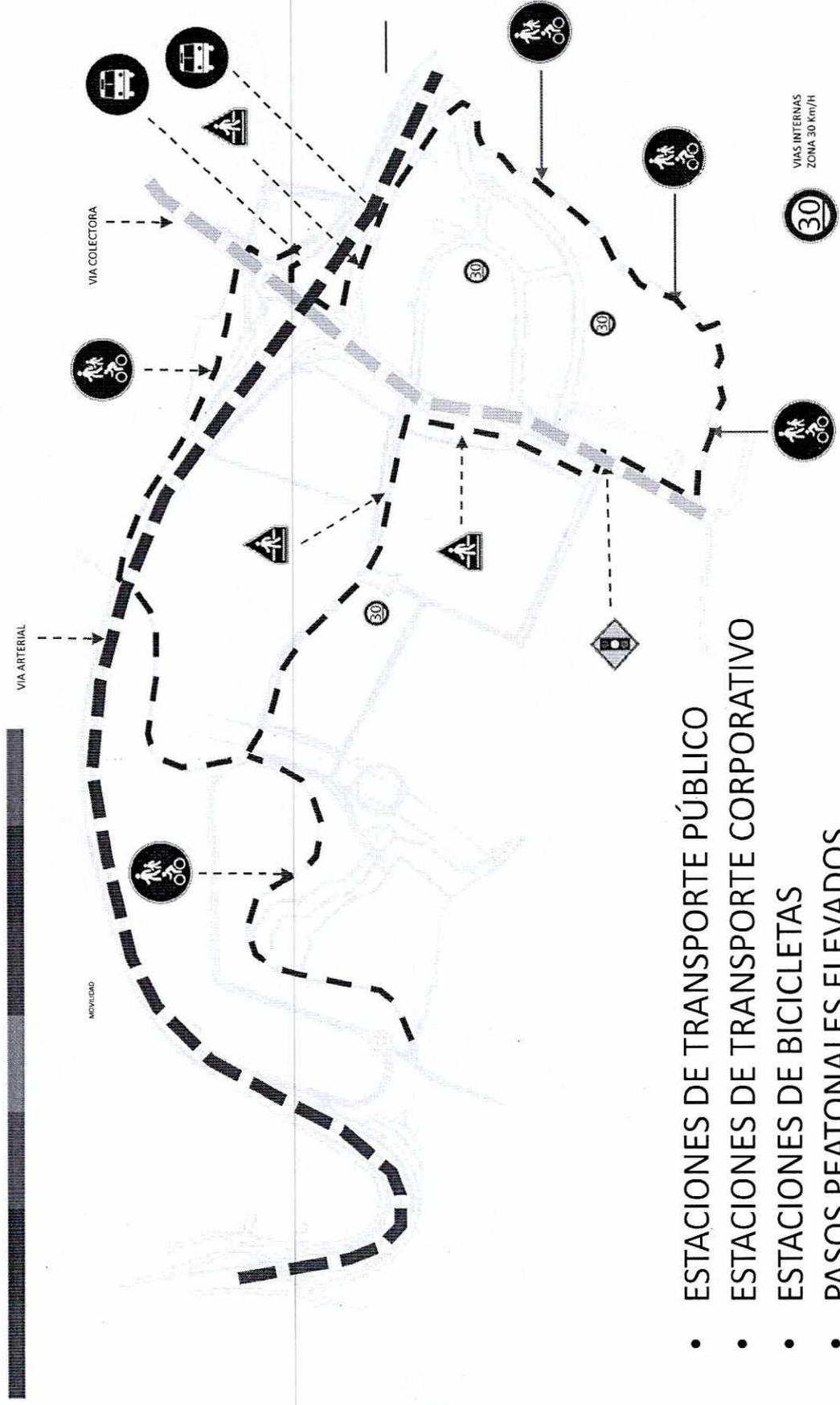
MOVILIDAD

- EL PROYECTO OFRECE CAPACIDAD DE ESTACIONAMIENTO SUFICIENTE PARA LA DEMANDA GENERADA POR USOS, OFRECE UN SISTEMA DE ROTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS COMPARTIDOS, POR MACROLOTE DIFERENCIADOS POR HORARIOS DE DEMANDA.
- SE PLANTEAN ACCESOS Y SALIDAS RAPIDAS HACIA LOS ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS DESDE LAS VIAS PRINCIPALES PARA EVITAR CONGESTION EN VIAS INTERNAS

REDUCCIÓN DE PRESIÓN DE PARQUEOS EN VIAS PÚBLICAS

95%

10. Movilidad Peatonal



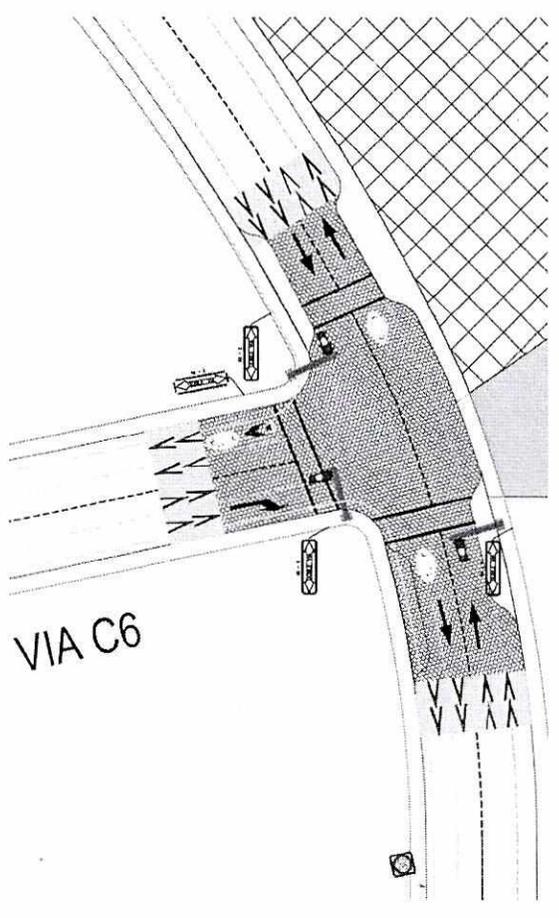
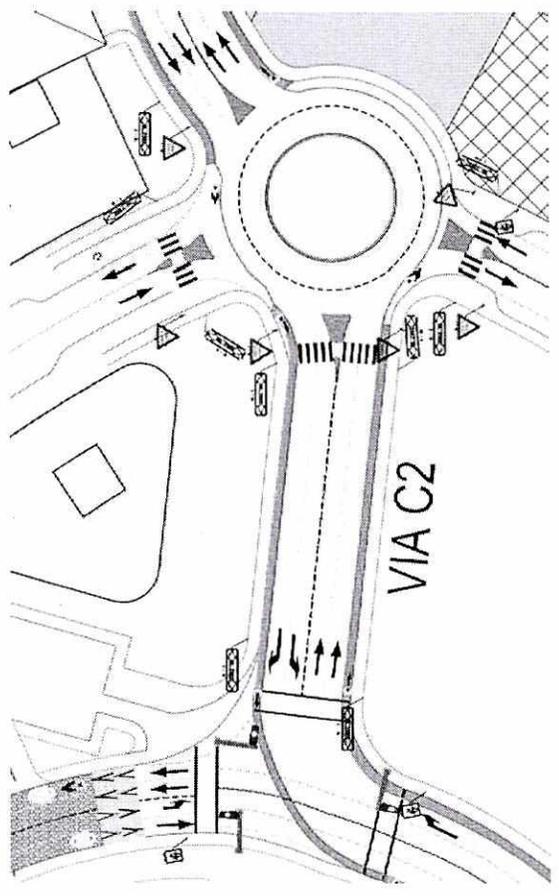
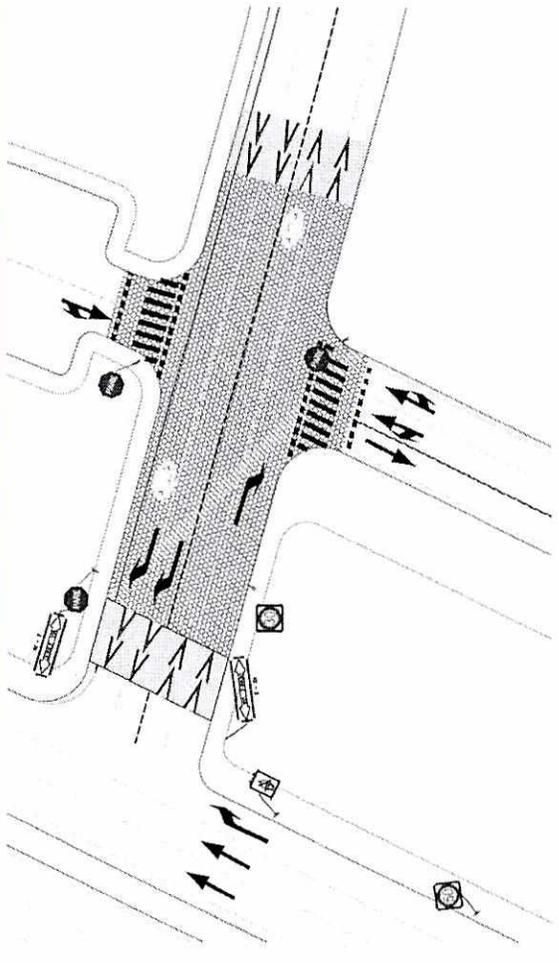
- ESTACIONES DE TRANSPORTE PÚBLICO
- ESTACIONES DE TRANSPORTE CORPORATIVO
- ESTACIONES DE BICICLETAS
- PASOS PEATONALES ELEVADOS
- PASOS PEATONALES A NIVEL
- CICLOVÍAS Y CAMIENERÍAS
- PLAZAS Y CENTROS DE REUNION
- VIAS ZONA 30

10. Movilidad Peatonal

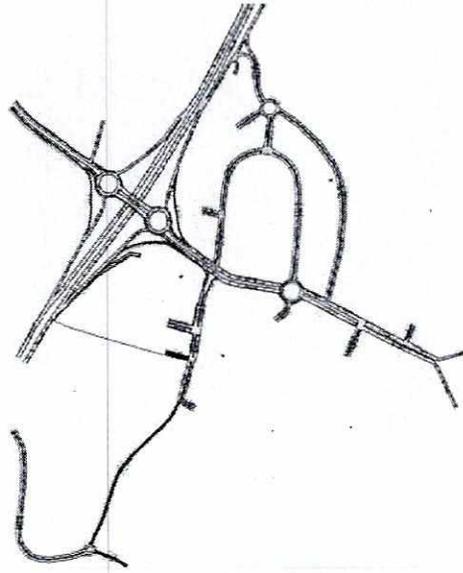


SEGURIDAD VIAL

- SEÑALIZACIÓN PEATONAL
- SEÑALIZACIÓN CICLO VIAS
- CRUCES PEATONALES A NIVEL
- SEGURIDAD VIAL



11. Movilidad Vehicular



MEDIDAS DE MITIGACIÓN

- ✓ CONSTRUCCIÓN EN FAJA DE TERRENO DEL PROYECTO DE UN CARRIL ADICIONAL DE SERVICIO PARA GIROS, ACCESO Y SALIDA
- ✓ CAMBIO DE GEOMETRIA AL INTERCAMBIADOR DE RUTA VIVA Y ESCALON LUMBISÍ - DOBLE ROTONDA=MAYOR CAPACIDAD
- ✓ ACCESIBILIDAD AL PROYECTO POR MEDIO DE CARRILES DE SERVICIO DESDE RUTA VIVA
- ✓ CARRILES DE GIROS IZQUIERDOS
- ✓ INTERSECCIONES SEMAFORICAS
- ✓ CRUCES PEATONALES CON PARADAS DE BUS
- ✓ AREAS DE RESERVA PARA ESTACIONES BRT
- ✓ ENSANCHAMIENTO A 4 CARRILES PARA ACCESO DE BUSES ESCOLARES
- ✓ INTERSECCION SEMAFORICA PARA CRUCE DE ESTUDIANTES
- ✓ CONSTRUCCIÓN DE INTERSECCIÓN TIPO ROTONDA ENLAZANDO LA AV ALFONSO LAMILA Y CALLE HUANCABILCA
- ✓ PASOS PEATONALES ELEVADOS
- ✓ SEÑALIZACIÓN VIAL HORIZONTAL Y VERTICAL
- ✓ CONCEPTO **ZONA 30** PARA VIAS LOCALES
- ✓ NIVELACION DE ACERA Y CALZADA
- ✓ INCORPORACIÓN AL SISTEMA VIAL DISTRITAL DE ACERAS Y CICLOVIAS
- ✓ ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD VIAL PARA LA PACIFICACIÓN DEL TRAFICO VEHICULAR
- ✓ PRIORIZACION DE CRUCES PEATONALES A NIVEL EN LA NUEVA RED VIAL

- ESTUDIOS DE MOVILIDAD
- AFOROS / PROYECCIONES
- SIMULACIONES DE TRAFICO
- NIVELES DE SERVICIO

11. Movilidad Vehicular

NIVELES DE SERVICIO

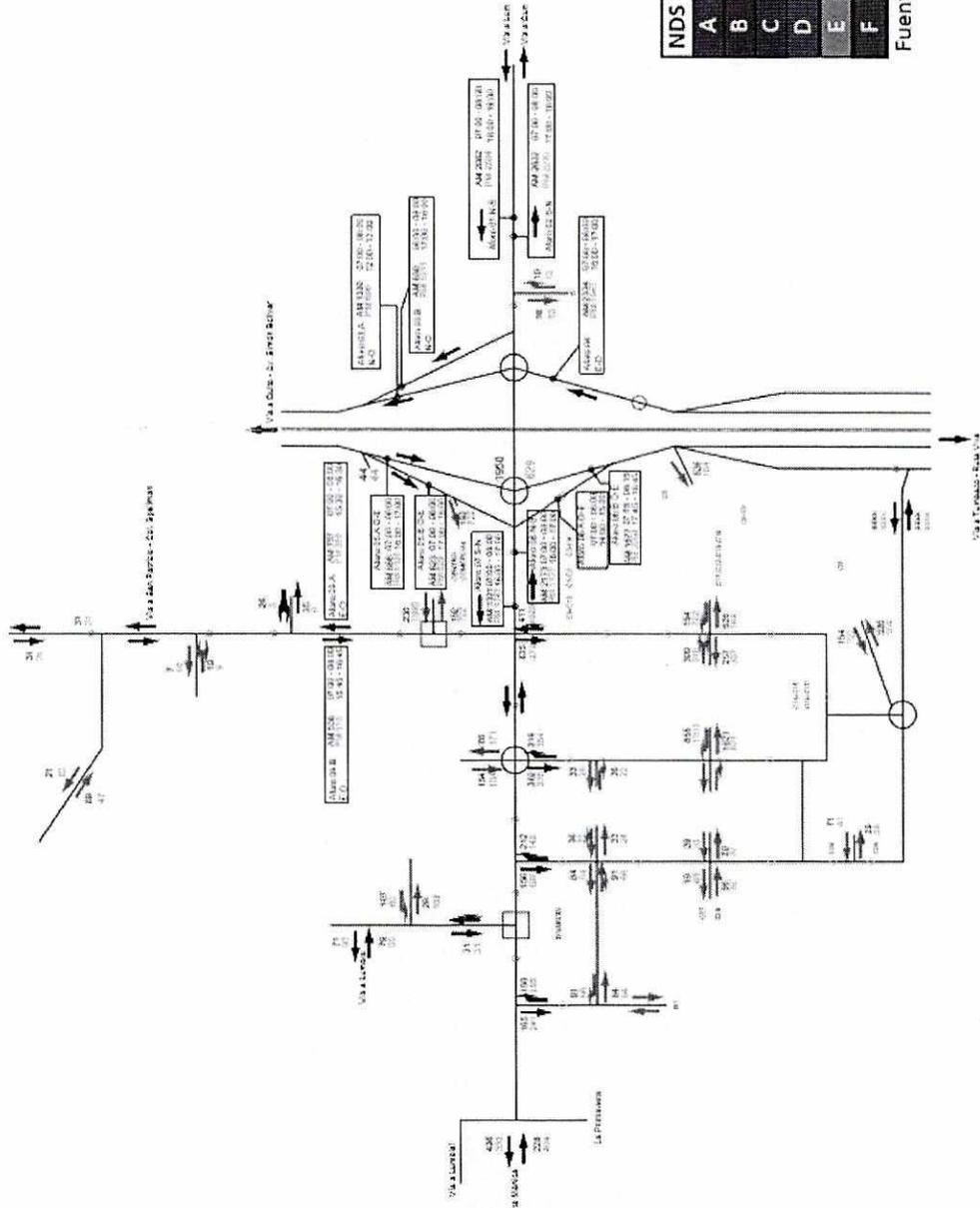
TRAFICO PROYECTADO A 10 AÑOS

AV. ALFONSO LAMIÑA

AM: NDS C
PM: NDS C

CALLE RIO SANTIAGO

AM: NDS C
PM: NDS B



NDS	FLUJO	VELOCIDAD	MANIOBRA	COMODIDAD
A	Libre	Deseada = Max	Libre	Excelente
B	Libre	Deseada = Max	Menor que Libre	Aceptable
C	Estable	Aceptable	Restringida	Aceptable
D	Estable	Restringida	Restringida	Baja
E	Inestable	Baja	Reducida	Muy Baja
F	Forzado	Muy Baja	Nula	Nula

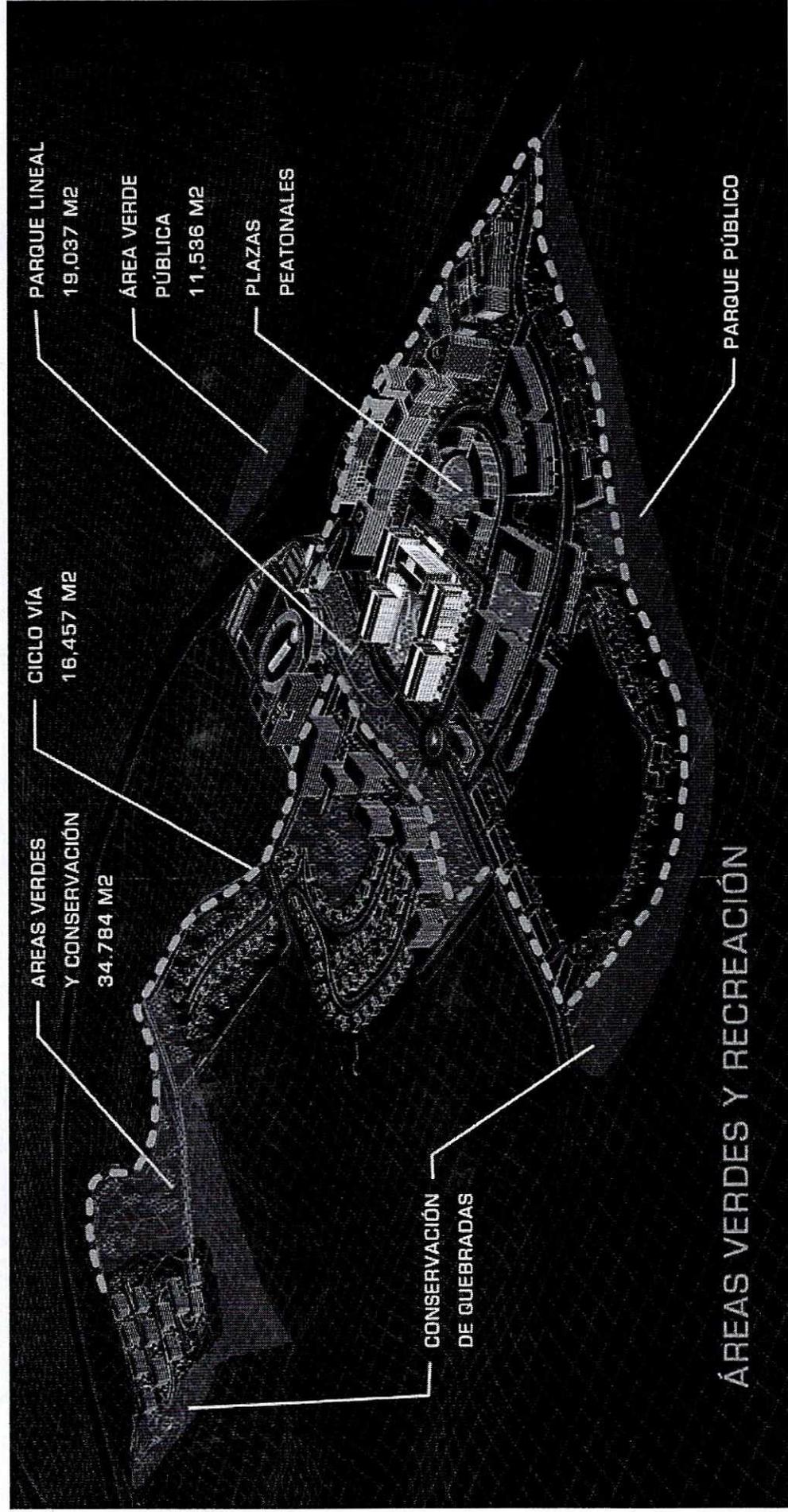
Fuente: Elaboración Propia

DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE TRAFICO

12. Obligaciones y Compromisos

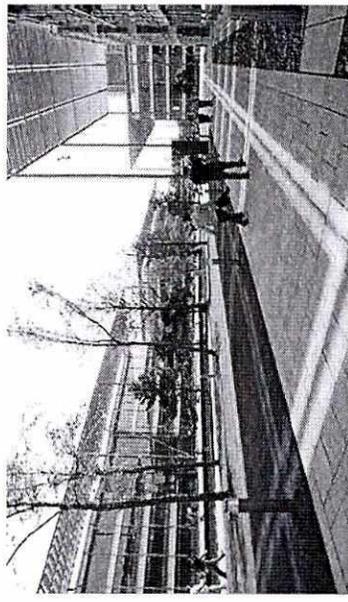
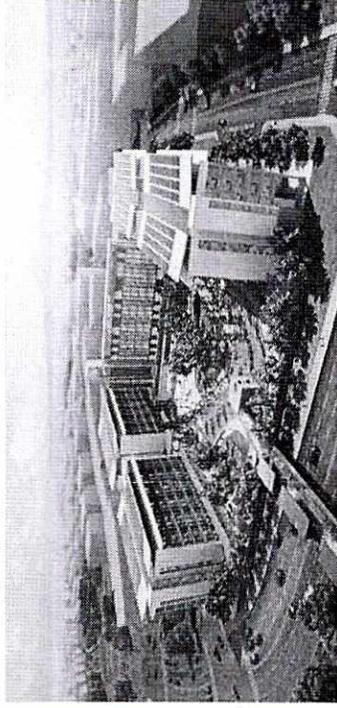
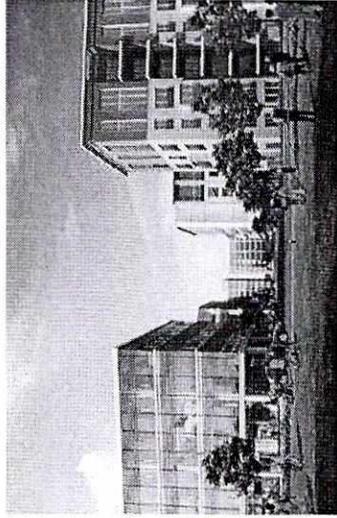
MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES

El promotor se compromete al tratamiento paisajístico y equipamiento de las áreas verdes públicas identificadas en el proyecto y posterior mantenimiento

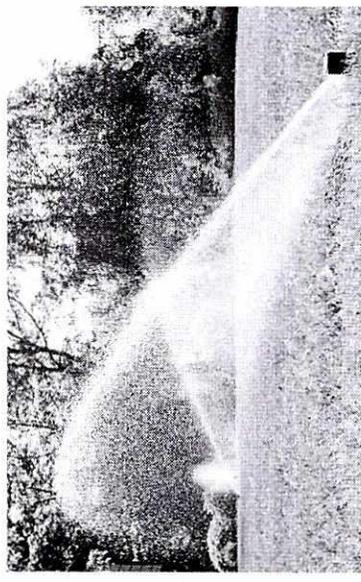
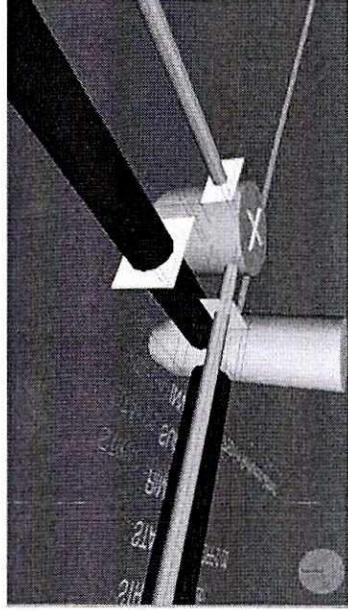
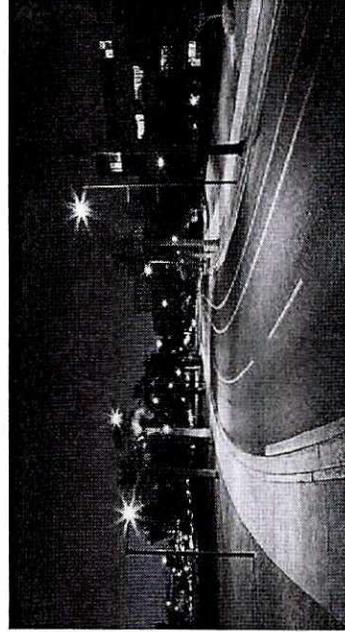


13. Aportes Urbanísticos

- DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO ENFOCADO EN GENERAR ESPACIOS AMPLIOS PARA LA CONVIVENCIA DE SUS HABITANTES Y VISITANTES



- MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA, RED VIAL Y AREAS VERDES, INTEGRANDO LOS ELEMENTOS URBANOS DE FORMA ORDENADA Y FUNCIONAL



- INSTALACION DE ELEMENTOS DE ATRACCIÓN TURÍSTICA Y RECREACIÓN PASIVA
- IMPLANTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD
- EFICIENCIA ENERGETICA

14. Aportes Urbanísticos – Ambientales

CRITERIOS APPLICABLES AL DISEÑO ARQUITECTONICO

CONTRIBUCIÓN SAN PATRICIO:

MATRIZ DE EVALUACIÓN AMBIENTAL PARA VIABILIDAD DE PROYECTOS PUAE

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTONICOS ESPECIALES DEL DMQ: RESUMEN			
CRITERIOS AMBIENTALES			PROYECTO
#	CAPITULO	CRITERIO	PUNTAJE
1	Protección y Restauración del entorno natural y urbano	Factor de Estado / Presión y Respuesta	15
2	Uso del Agua	Componentes de diseño, eficiencia	7
3	Energía y Atmósfera	Componentes de diseño, eficiencia	6
4	Manejo de Residuos	N/A	5
5	Materiales y Recursos	N/A	7
6	Movilidad	N/A	4
7	Cálculo proyectado de Huella de Carbono de Construcción		1
TOTALES			45

DE ACUERDO A LAS REGULACIONES DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE

- PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DEL ENTORNO NATURAL Y DE PAISAJE.
- USO DEL AGUA
- ENERGÍA Y ATMÓSFERA
- MANEJO DE RESIDUOS
- MATERIALES Y RECURSOS
- MOVILIDAD
- CÁLCULO PROYECTADO DE HUELLA DE CARBONO DE CONSTRUCCIÓN.

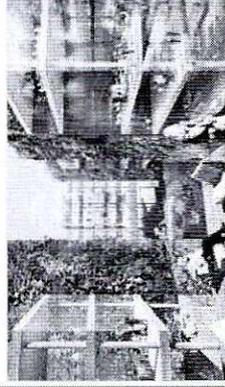
MANUAL DE MANEJO AMBIENTAL URBANO



REGULACION A NIVEL DE EDIFICIOS

- EL PROYECTO SIGUE LOS LINEAMIENTOS DE LA MATRIZ DE EVALUACIÓN AMBIENTAL PARA PROYECTOS ESPECIALES PROMOVIDO POR LA SECRETARÍA DE AMBIENTE.
- ESTOS CRITERIOS AMBIENTALES SON REPLICABLES HACIA UNA REGLAMENTACIÓN INTERNA, LA CUAL GUIARÁ LA CONSTRUCCIÓN EN FUNCIÓN DE IMPLEMENTAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DESDE LA PLANIFICACIÓN.

EDIFICIOS



EFICIENCIA ENERGETICA

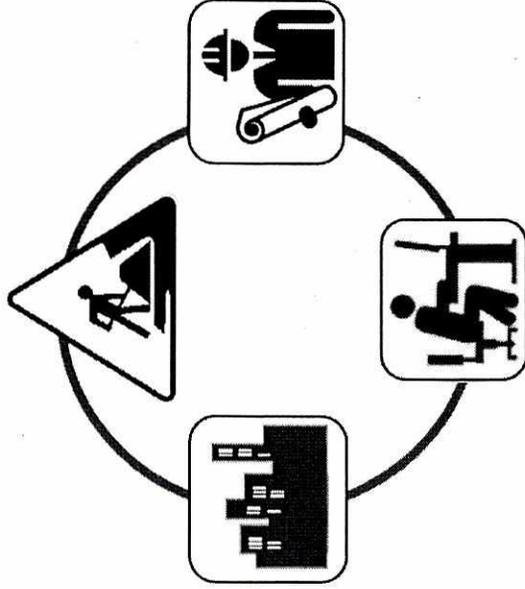
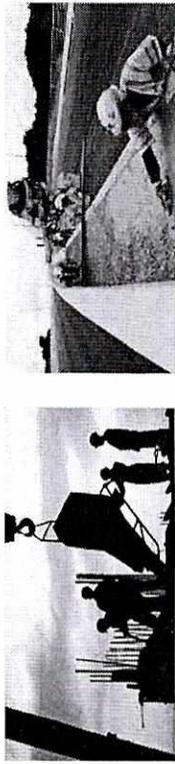
REDUCCION 20%

DISEÑO
ENERGIA
AGUA
MATERIALES

**EFICIENCIA ENERGETICA
GENERA OPORTUNIDADES:
CREDITOS INTERNACIONALES
ACREDITACION DE CLIENTES**

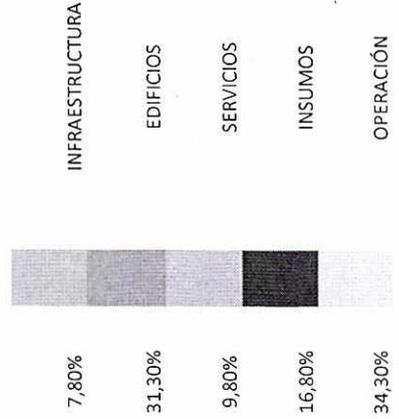
15. Aportes Sociales – Productividad & Empleo

INVERSION TOTAL
 INVERSION PROYECTADA DURANTE 4 ETAPAS (15 AÑOS) DE
 CONSTRUCCION



FUENTES DE EMPLEO	
7,80%	
31,30%	9,80%
16,38%	34,30%
50%	50%
FASE I	FASE II

FUENTES DE EMPLEO



ECONOMIA

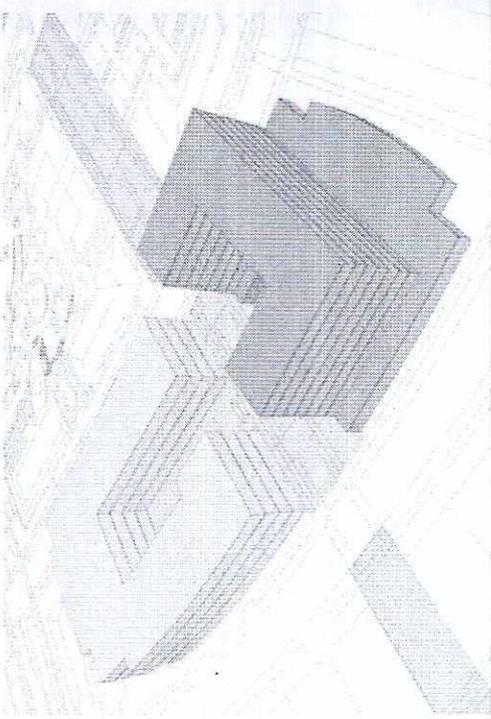
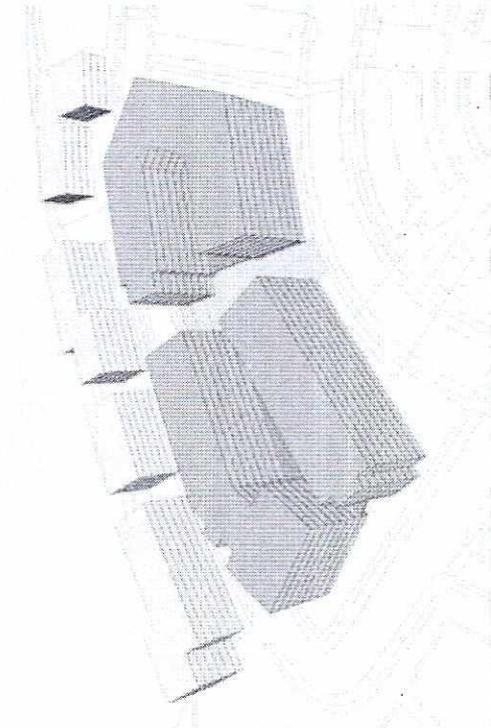
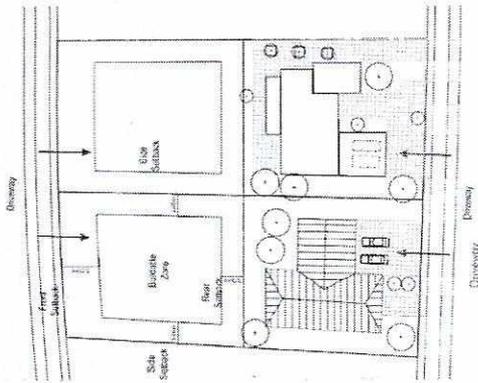
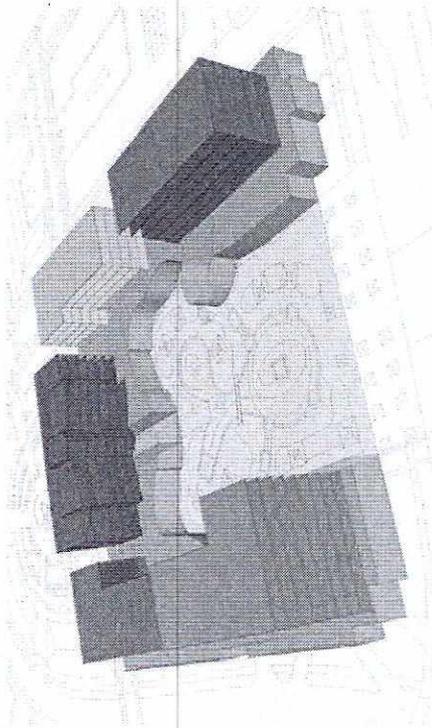
- EL PROYECTO IDENTIFICA EL CICLO DE DESARROLLO EN CUATRO ETAPAS DE: PLANIFICACION – CONSTRUCCION – OPERACION – SERVICIOS
- DURANTE ESTAS ETAPAS SE IDENTIFICA LOS RUBROS DE CONSTRUCCION Y OPERACIÓN, TENIENDO COMO BASE UNA INVERSION INICIAL APROXIMADA DE 30 MILLONES USD.

EL 34.1 % DE LA INVERSION PRIVADA DEL DMQ ESTÁ ENFOCADA EN LA CONSTRUCCION

16. Aportes Urbanísticos

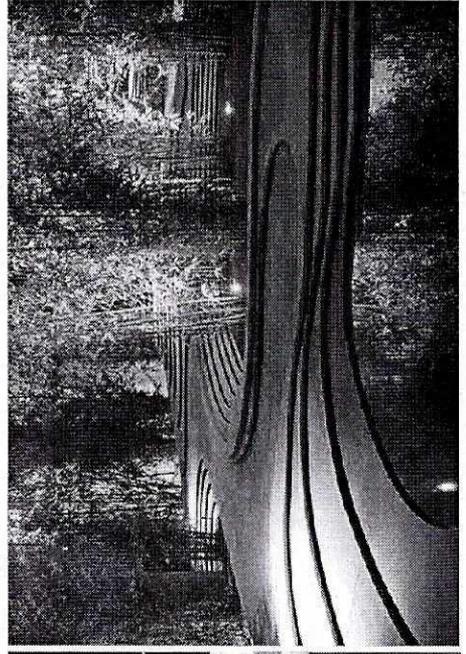
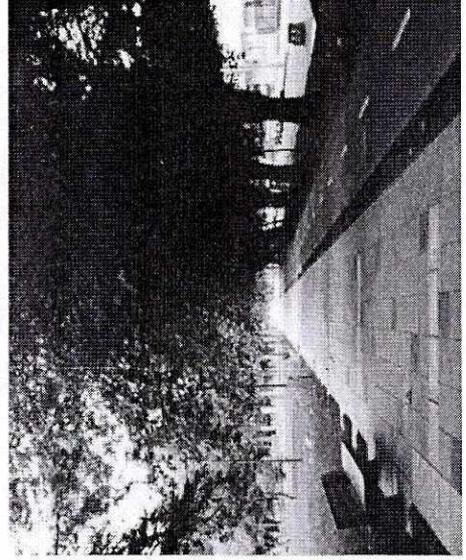
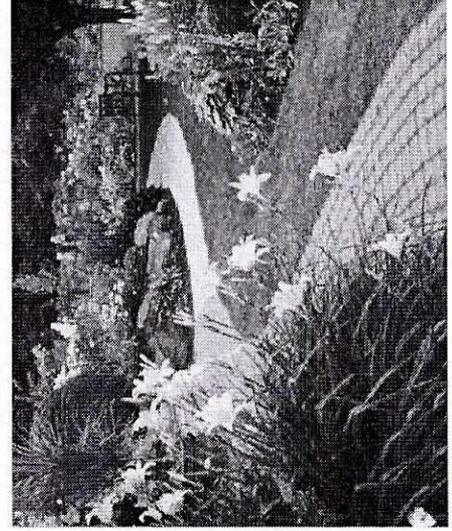
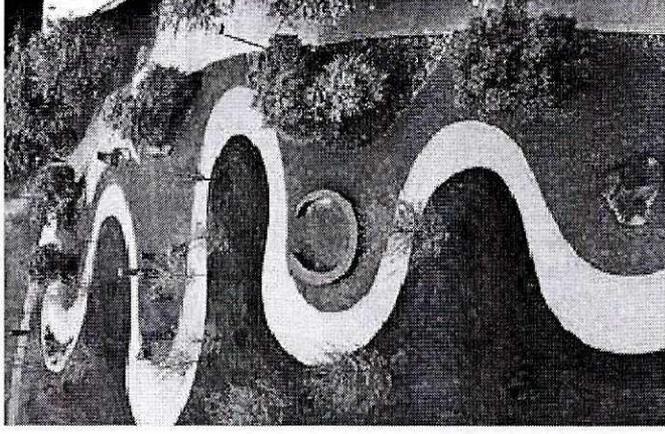
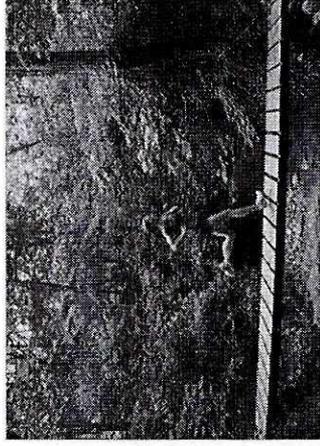
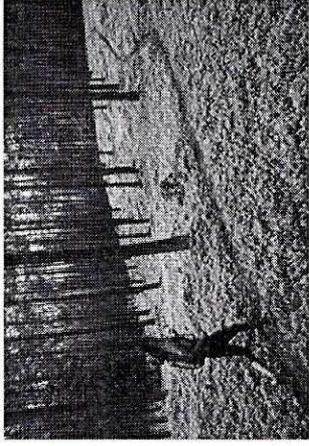
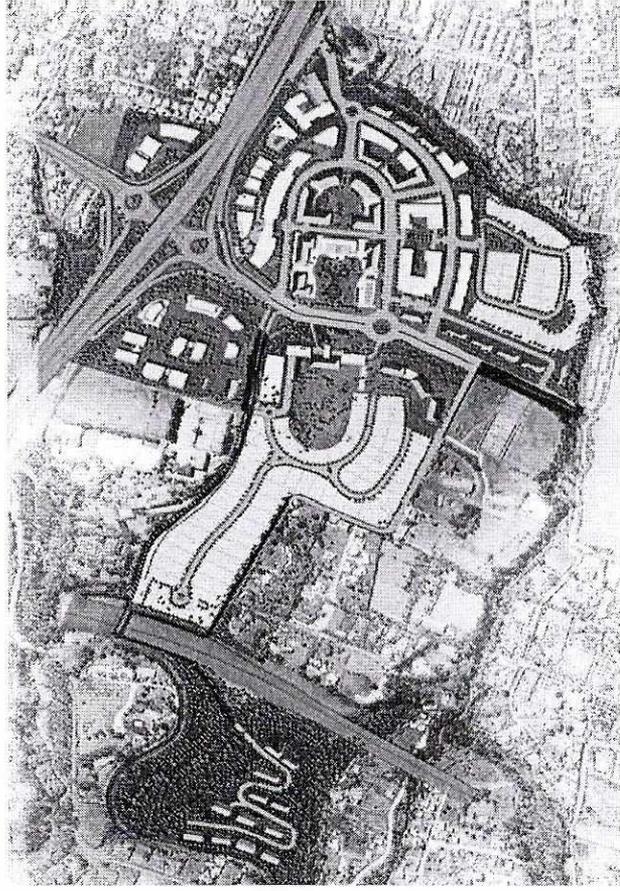
PLANIFICACIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA

- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO Y ESPACIAL DE LOS CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS
- ESTUDIO DE ACCESOS VEHICULARES, PEATONALES CIRCULACIÓN E INTEGRACIÓN
- PROPORCIÓN EN USOS DE MATERIALES DE FACHADAS Y UNIFORMIDAD ESTÉTICA
- DEFINICIÓN DE RETIROS Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL



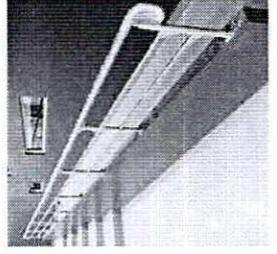
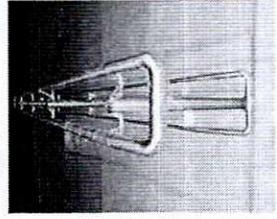
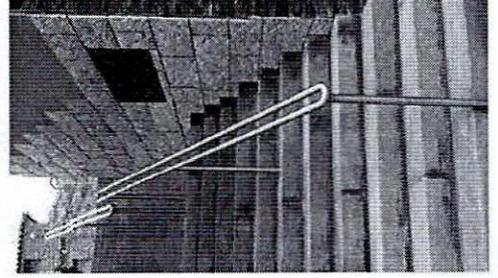
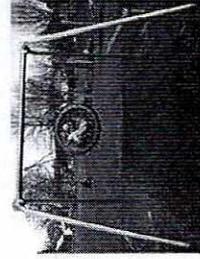
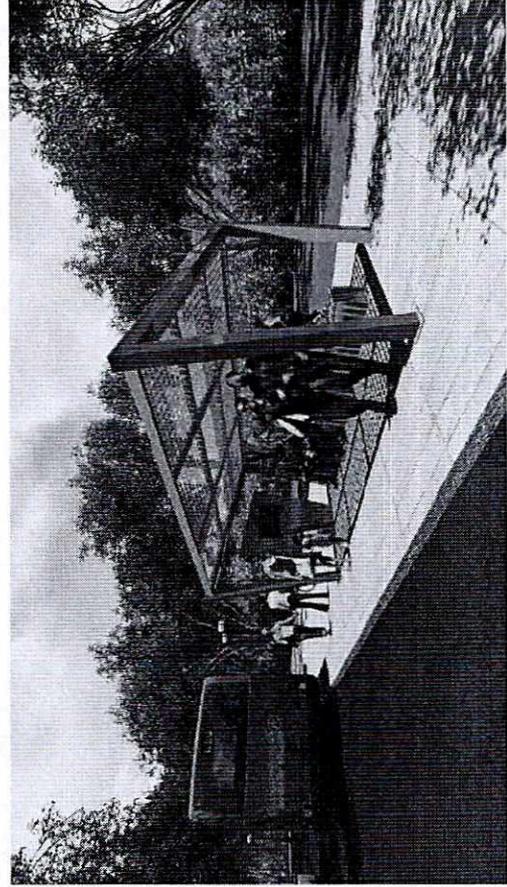
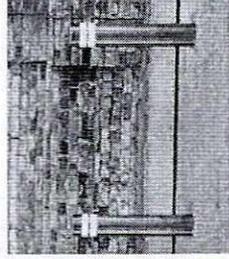
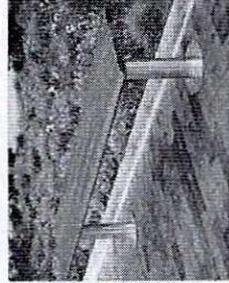
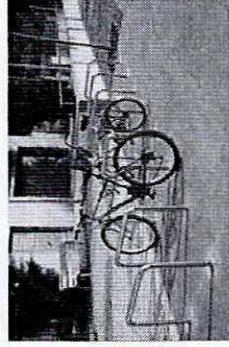
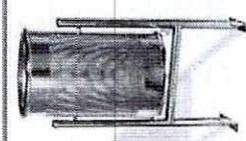
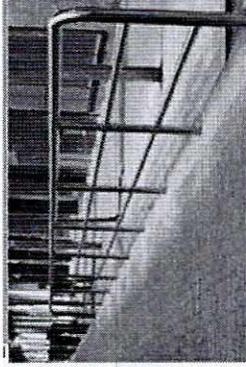
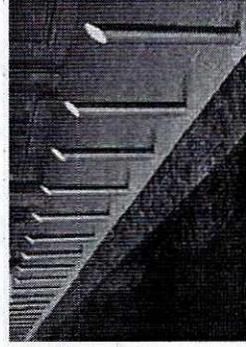
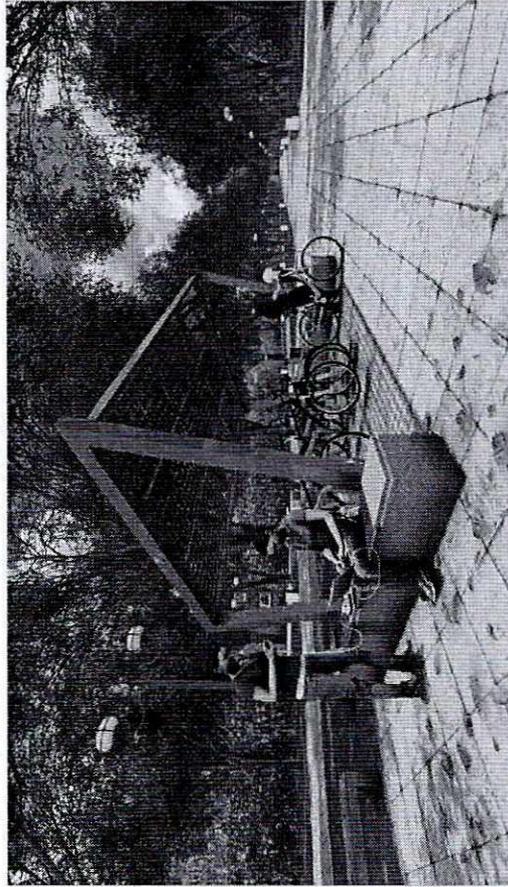
16. Concesiones Onerosas de Derechos por Edificabilidad

EQUIPAMIENTO AREAS VERDES



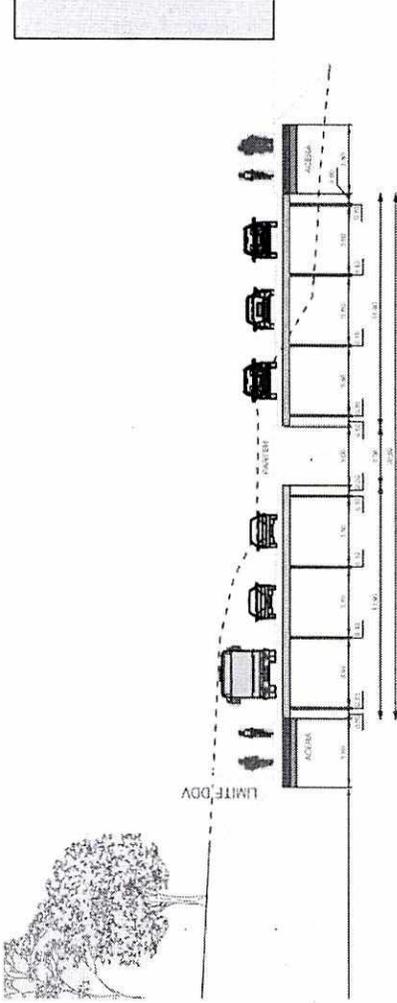
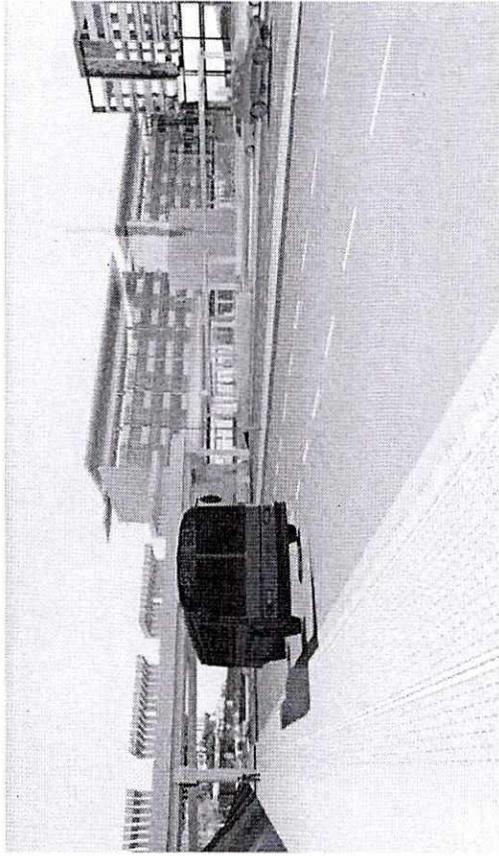
16. Concesiones Onerosas de Derechos por Edificabilidad

MOBILIARIO URBANO

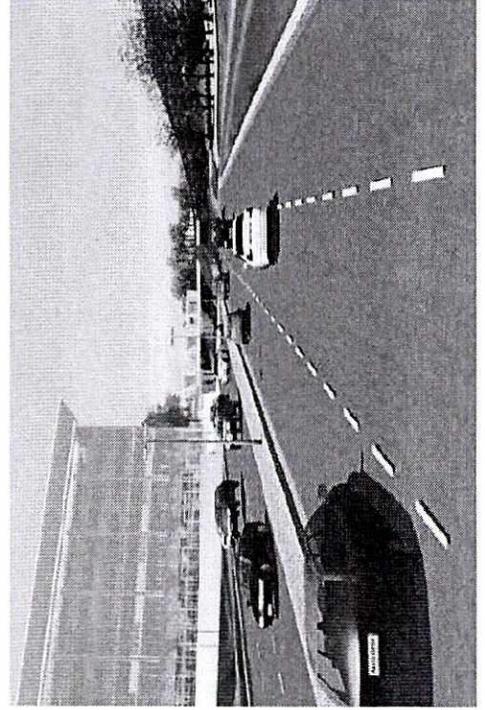
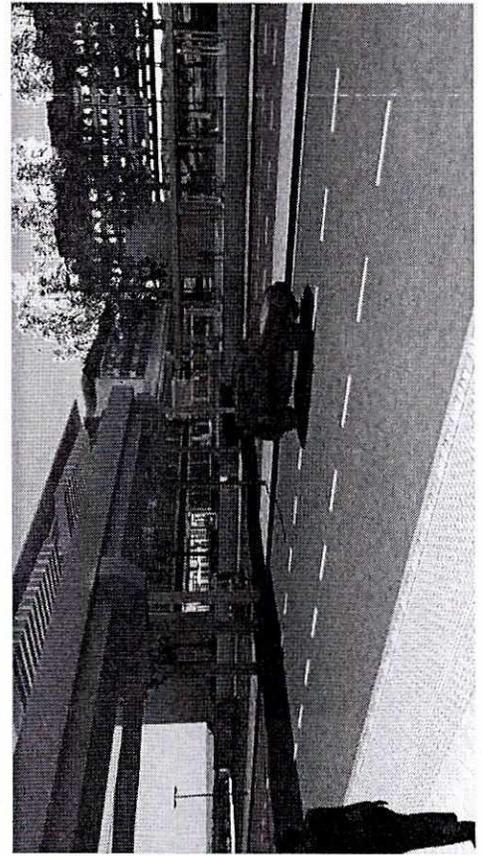


16. Concesiones Onerosas de Derechos por Edificabilidad

CONSTRUCCIÓN DE VIAS

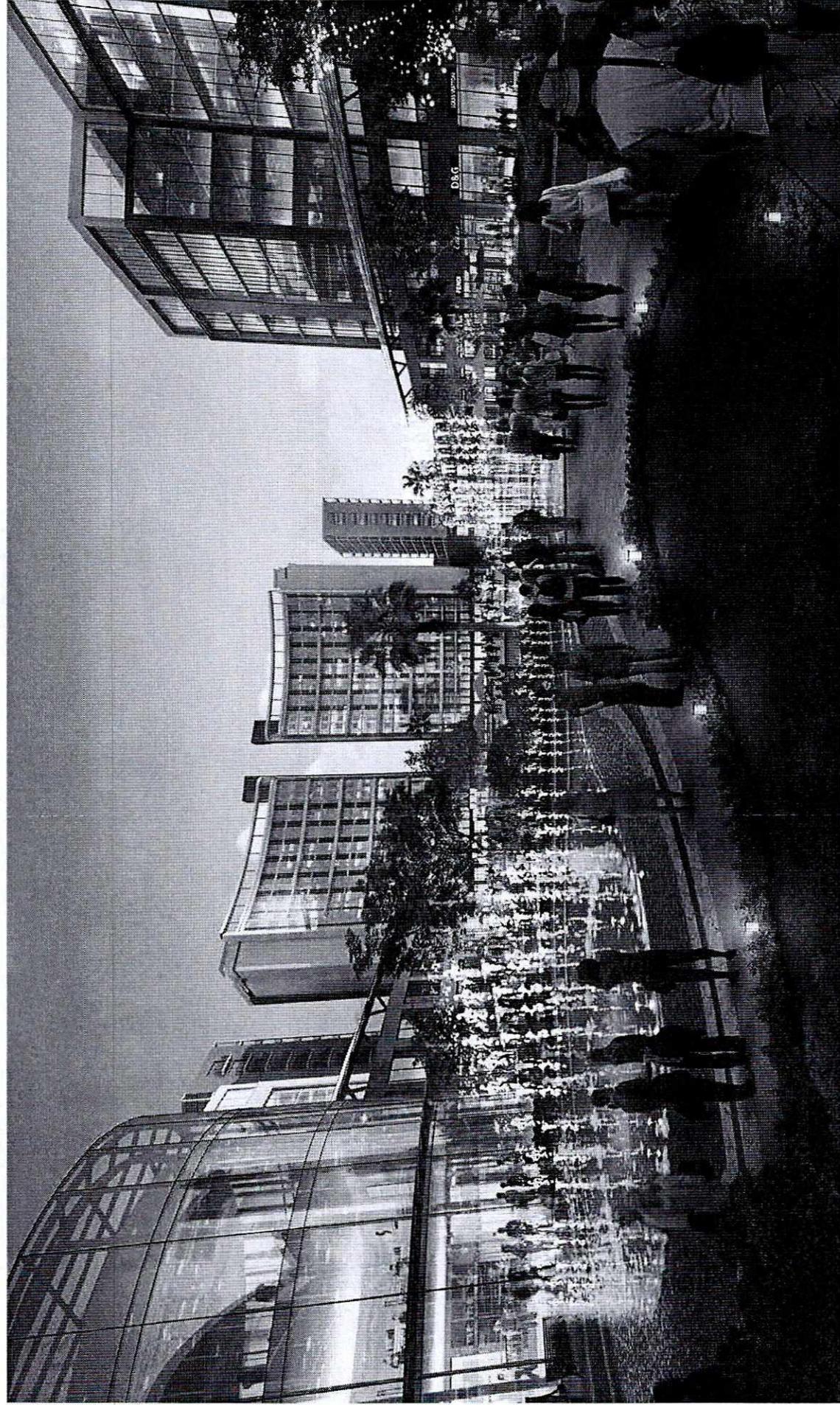


CORTE A1-A1' (VIA LUMBISI)



17. Aportes Urbanísticos

APORTES EN URBANISMO
ESPACIOS PRIVADOS DE ACCESO PUBLICO
ESPACIOS DE CONVIVENCIA

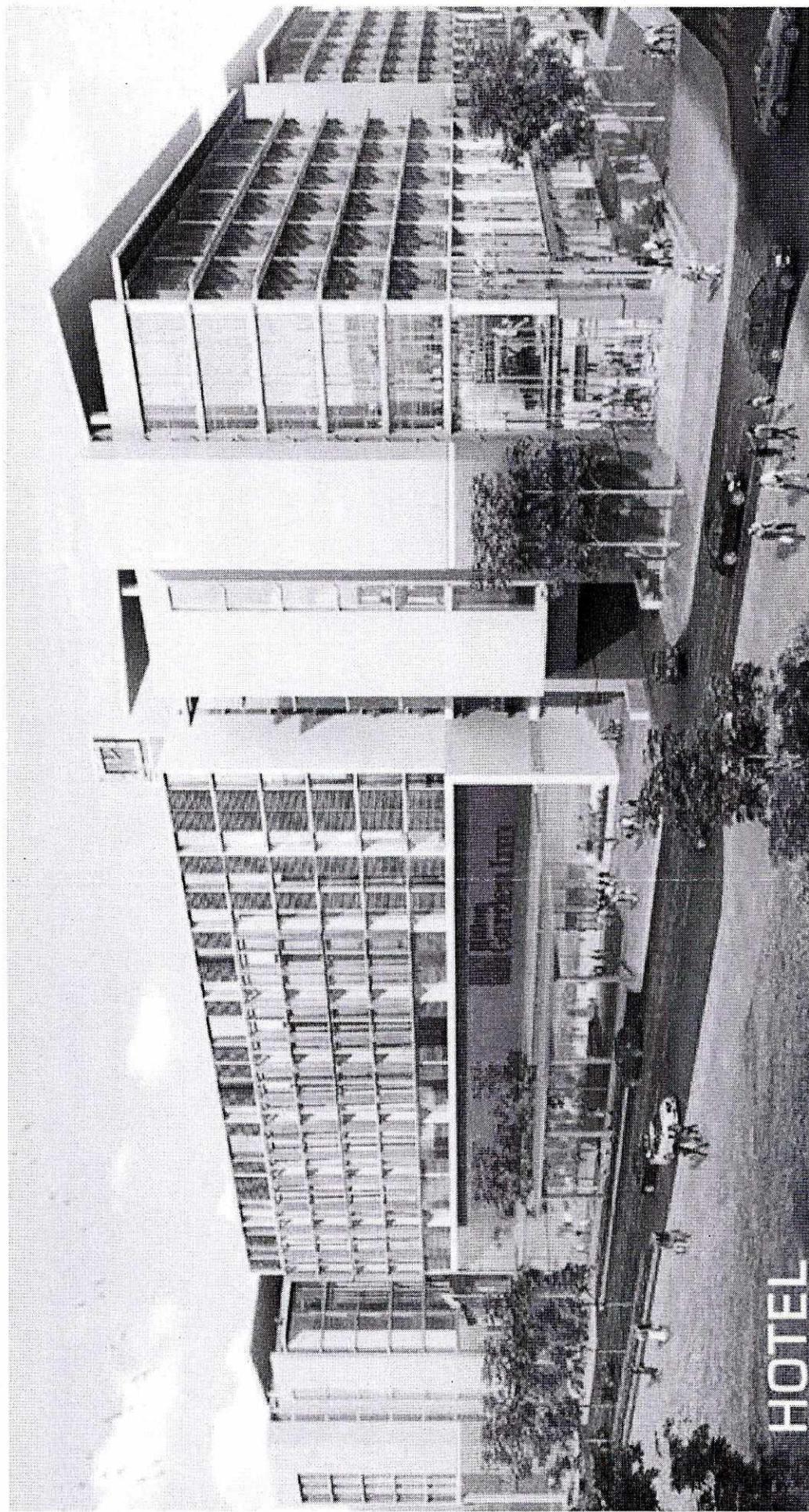


17. Aportes Urbanísticos

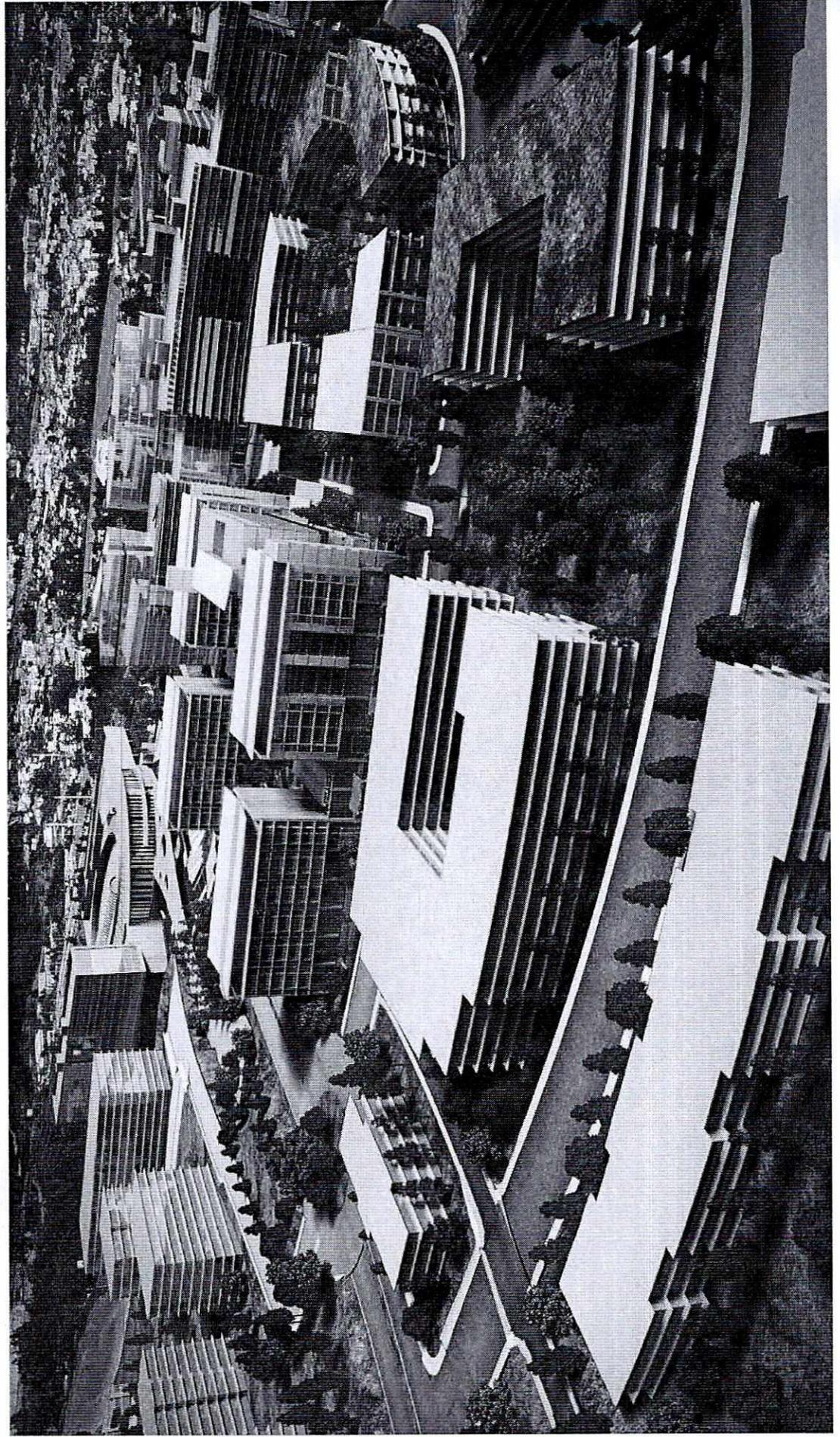
APORTES EN URBANISMO

ESPACIOS PRIVADOS DE ACCESO PUBLICO

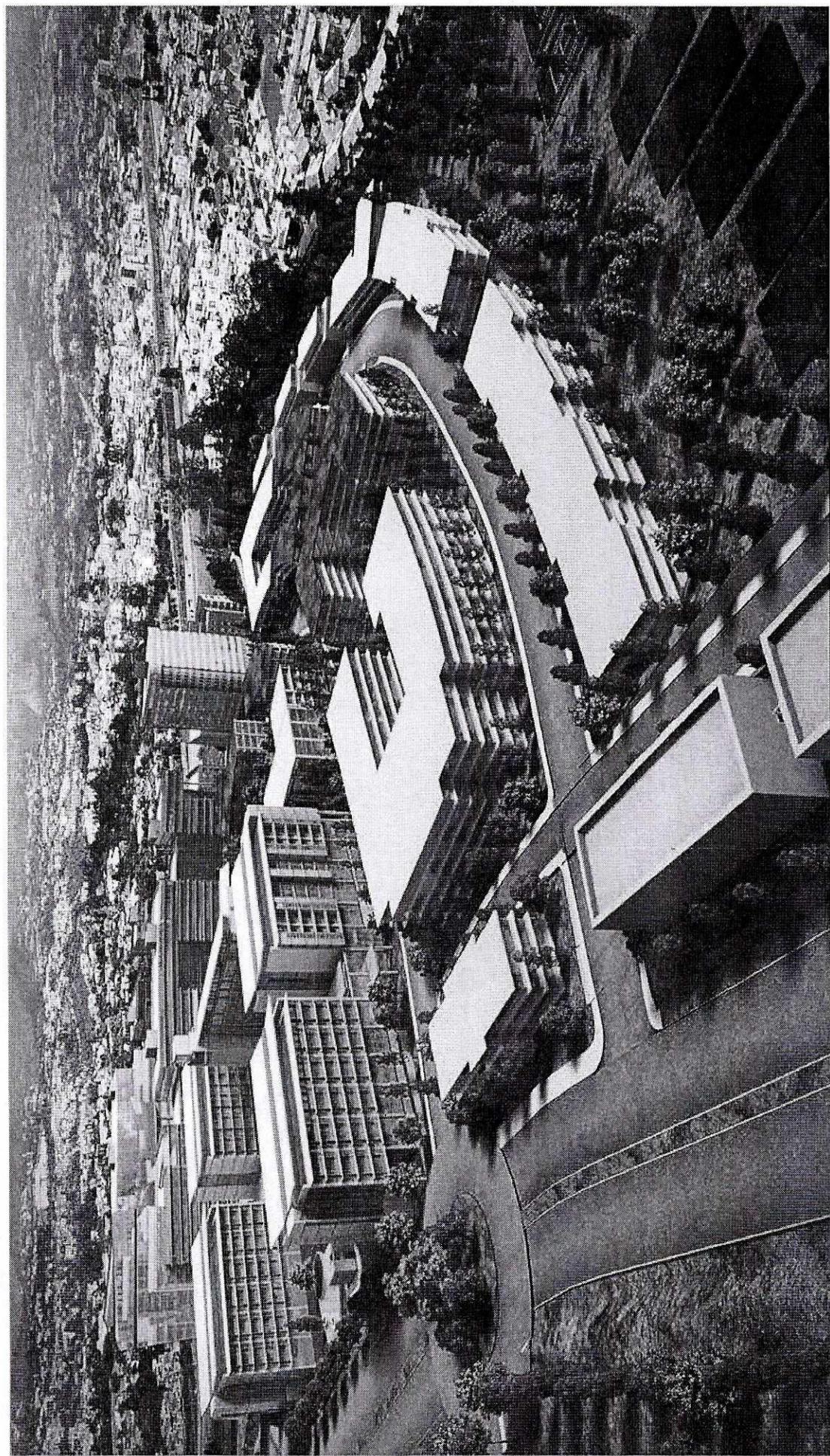
ESPACIOS DE CONVIVENCIA



17. Aportes Urbanísticos



17. Aportes Urbanísticos



17. Aportes Urbanísticos

APORTES EN URBANISMO
ESPACIOS PRIVADOS DE ACCESO PUBLICO
ESPACIOS DE CONVIVENCIA

