

CD



**Secretaría
General del
Concejo**

Informe N° IC-O-2012-253

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:	13.09.2012	
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública realizada el jueves 27 de mayo de 2010, conforme consta del expediente 2009-327 a fojas 118-120, aprobó en primer debate el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde", de la Ex Ciudad El Conde, parroquia Turubamba.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 10 de septiembre de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones formuladas por parte de la Comisión Especial de Vivienda y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda al proyecto de ordenanza antes indicado, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 10 de septiembre de 2012, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4,

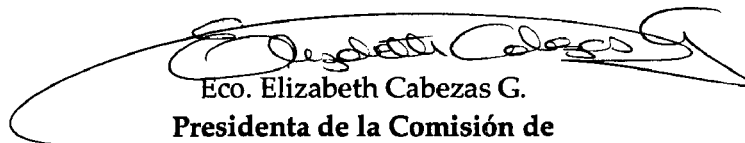


**Secretaría
General del
Concejo**

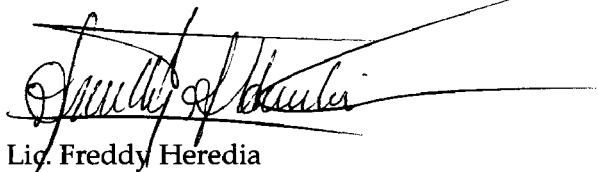
...(25); y, ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde", de la Ex Ciudad El Conde, parroquia Turubamba, conforme al texto que se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

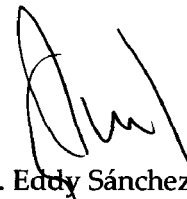
Atentamente,



Eco. Elizabeth Cabezas G.
**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**



Lic. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación ciento sesenta y ocho fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.
(2009-327)

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2012-253, de 10 de septiembre de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 264 numeral 1 determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los planes de ordenamiento territorial de manera articulada y con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el numeral 2 del artículo precitado ibídem otorga la competencia del gobierno municipal que ejercerá el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** de conformidad con lo dispuesto en el literal a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD el Concejo Municipal tiene la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas y la regulación y control del uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;
- Que,** el Concejo Metropolitano tiene la facultad normativa en las materias de competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas definidas en el literal a) del Artículo 87 del COOTAD;
- Que,** la normativa metropolitana vigente, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito contenido en la Ordenanza No. 172, sancionada el 30 de Diciembre de 2011;
- Que,** los proyectos arquitectónicos urbanísticos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que pueden implementarse en predios de superficie mayor a 10,000m² como lo determina el Artículo 26 de la Ordenanza No. 172;
- Que,** de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 26 numeral 2 del Régimen Administrativo del Suelo, los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje contribuyendo al mantenimiento del las áreas naturales;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", el 17 de febrero de 2005;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** la Ordenanza Especial No. 0002, estableció el ordenamiento territorial en los predios Nos. 163294, 163327, 163380, 656306, 163362, 656307, 605978, 605977, 605976, 163586, 605979, 649663, 605980;
- Que,** sobre los predios 605978, 605977, 605976 de propiedad de Unión AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos se ha desarrollado la lotización denominada El Conde que no permite la aplicación de la Ordenanza Especial No. 0002;
- Que,** la Empresa Provincial de Vivienda EP es propietaria de los predios Nos. 605980 y 605979 de aproximadamente 10 y 12 hectáreas respectivamente, incorporados en la Ordenanza Especial No. 0002, en los cuales está interesado en desarrollar un programa habitacional para 2.200 viviendas;
- Que,** se expidió la Ordenanza Reformativa a la Ordenanza de la Empresa Provincial de Vivienda EP, mediante Ordenanza No. 18-GADPP-2011, expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha el 15 de diciembre de 2011;
- Que,** el objeto de la Empresa Provincial de Vivienda EP es la planificación, construcción, comercialización, consultoría y fiscalización de los proyectos y programas de vivienda social en la Provincia de Pichincha;
- Que,** se cuenta con los informes previos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de la Procuraduría Metropolitana;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 57 y 87 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 002 "NUEVA CIUDAD EL CONDE", SECTOR TURUBAMBA

Art. 1. Destino del Proyecto.- El Proyecto "Nueva Ciudad El Conde" se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social. El promotor deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos para Vivienda, impulsado por el MIDUVI.

Art. 2. Ámbito y área de aplicación.- La presente Ordenanza Especial Sustitutiva se aplicará en el área definida en el plano que se incorpora como Anexo 1 y que comprende los predios Nos. 605980 y 605979 de propiedad de Coviprov S.A. Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial Sustitutiva, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en el Régimen Administrativo del Suelo y en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, contenidas en las Ordenanzas Metropolitanas para el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Art. 3. Propiedad.- Con la presente Ordenanza quedan subdivididos los predios No. 605980 y 605979 de propiedad de Covipro S. A. en los siguientes predios: (*Ver Cuadro No. 1*).

Una vez realizada la subdivisión y definidas las manzanas conforme al cuadro anterior, el propietario o urbanizador deberá desarrollar los proyectos en cada manzana bajo el régimen de propiedad horizontal sujetándose a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la presente Ordenanza.

Las vías y aceras son de propiedad del Municipio Metropolitano de Quito y una vez construidas serán entregadas a las empresas municipales correspondientes.

En la presente Ordenanza Especial Sustitutiva quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 10% y 3% respectivamente en relación al área útil del proyecto, estas áreas quedan transferidas a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por medio de la presente Ordenanza.

Las áreas de equipamiento y áreas verdes se establecen como se describe a continuación: (*Ver Cuadro No. 2*).

Art. 4. Usos del suelo.- El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 (R1), correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Cuadro No. 11 "Usos de Suelo y sus relaciones de Compatibilidad" del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS). No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas como por ejemplo: fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes.

En las edificaciones sobre Vía Local Tipo 1, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

En la vía Padre Carollo existirá un zócalo continuo de una planta, que se destinará para uso comercial y de servicios.

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

Art. 5. Vías.- Las vías cumplirán lo previsto por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva, con las siguientes particularidades:

ORDENANZA METROPOLITANA No.

a) **Vía Padre Carollo.**- 30,00m de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 14,60m de ancho (c/carril de 3,65m), parterre central arborizado de 4,00m de ancho; carriles de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,20m; aceras de 3,50m (desde la calzada: 0,80m. de césped arborizado + 2,70m de piso duro).

Hacia el lado oriental se prevé un retiro obligatorio de 5,00m hasta la edificación, que se empleará como acera peatonal de acceso a locales comerciales ubicados en planta baja.

Locales:

b) **Tipo 1.- (Calle 1).**- 18,00m de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 12,00m de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 3,00m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 0,80m de césped + 2,20m de piso duro).

c) **Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).**- 12,00m de ancho (derecho de vía), doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril de 3,00m.) acera occidental de 3,00m (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro), acera oriental de 3,00m de piso duro.

Hacia el lado oriental y con excepción de las manzanas 1, 3, 14, 15, 16 se prevé un retiro obligatorio de 5,00m hasta la edificación, parte de este retiro se empleará como estacionamientos para los conjuntos habitacionales a desarrollarse en perpendicular de 5,00m de profundidad, con topes de 15cm de alto y separados 80cm. de la pared de edificación; el mismo criterio se empleará hacia el lado occidental sobre los ejes peatonales ubicados en la mitad de las manzanas de vivienda.

No obstante lo dispuesto en este artículo, se deberá solicitar a la EPMMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

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

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores 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;

- En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- 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.

- En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5,00m. del vértice de la manzana.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Art. 6. Accesos.- Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos, los estacionamientos se ubicarán a lo largo de las vías locales y estarán dispuestos en forma perpendicular a las vías.

Art. 7. Trama Verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio-adaptabilidad, aprobados por la Gerencia de Espacio Público de la EPMMP.
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- d) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas, y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos.
- e) La arborización y encapeado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.
- f) Se implementará el modelo de disposición y recolección de desechos que la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO), considere el más conveniente. Los sitios de acopio de residuos serán de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO) para el modelo de disposición y recolección de desechos.
- g) Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende, siempre que sea responsabilidad de los habitantes del conjunto habitacional la implementación de esta práctica. Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) para el sistema de reciclaje de aguas.

Art. 8. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas en el Art. 5.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano. Para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Espacio Público de la EPMOP-Q, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor.
- 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 de infraestructura.
- 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 permiso de habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

Art. 9. Mobiliario Urbano.- La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo Único Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano de la Ordenanza No. 172. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- 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 una banca por cada veinte viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada treinta viviendas.
 - Luminarias con poste metálico.

Art. 10. Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad a los siguientes cuadros:

Para las manzanas de vivienda: (ver Cuadro No. 3)

Para las manzanas de equipamiento: (ver Cuadro No. 4)

Art. 11. Edificaciones.- Las edificaciones serán en línea de fábrica, continua, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Padre Carollo, serán de tipo continua, de ocho pisos de alto, tendrán un retiro obligatorio sin cerramiento de 5,00m. en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, este retiro será empleado como acceso peatonal a los locales comerciales a ubicarse en la planta baja de las mencionadas edificaciones.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- b) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el promotor o constructor proveerá e instalará, a más del circuito de alarmas comunitarias, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas en planta baja, sea cual fuere su nivel de acabados. La Agencia Metropolitana de Control, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- c) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

Art. 12. Altura de edificación.- Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Los bloques que dan el frente a la vía Padre Carollo tendrán 8 pisos de altura, los bloques de la hilera posterior tendrán 6 pisos de altura.
- b) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la vía Padre Carollo y la calle 7, tendrán 5 pisos de altura.
- c) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la calle 7 y la calle 8, tendrán 4 pisos de altura, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de las manzanas 1, 2, 3, 4.
- d) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6) que linderan con el lado occidental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, tendrán un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación y una altura de 4 pisos.
- e) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Tipo 2 (Calles 7, 8) que linderan con el lado occidental de las manzanas 1, 3, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.
- f) Las edificaciones sobre el lado occidental de la vía Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7) que linderan con el lado oriental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.
- g) Las edificaciones sobre el lado oriental y occidental de la vía Tipo 2 (Calles 3, 4, 5, 6) que linderan con las manzanas 14, 15, 16, 17, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura entre 2 y 3 pisos, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de la manzana 18.
- h) Las manzanas destinadas a equipamientos públicos y privados tendrán una altura de edificación entre 2 y 3 pisos, a excepción de la manzana EQ6, cuya altura de edificación es de 4 pisos.

Se prohíben edificaciones de un solo piso. Toda edificación aunque contenga vivienda de carácter progresivo, se construirá como mínimo en dos plantas en su primera etapa.

Los ejes peatonales no podrán modificarse en su forma ni proporción, manteniendo la continuidad visual entre las manzanas.

Art. 13. Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de un estacionamiento por cada dos viviendas, los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

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.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente.

Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes.

Art. 14. Forma de Ocupación.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos; y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se resolverán por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 15. Patios.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios de distribución y organización funcional de la vivienda. Hacia estos espacios, no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1,20m. de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de iluminación y ventilación de superficie menor a 12,00m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,00m² o circulaciones de ancho no mayor a 1,20m, siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,00m², con un lado no menor de 2,00m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de iluminación y ventilación será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Los patios de superficie mayor a 12,00m² podrán iluminar y ventilar locales habitables siempre y cuando no se produzca servidumbre de vista y las ventanas de distinto propietario tengan una distancia mínima entre ellas de 6,00m.

Los patios posteriores o patios de iluminación y ventilación de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12,00m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6,00m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9,00m² útiles, siempre que se observe una separación de 6,00m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de 3m.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Art. 16. Áreas Verdes Comunes.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12,00m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m².

Art. 17. Servicios Colectivos.- Los espacios para guardiana, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes para conjuntos habitacionales. Las salas de copropietarios exigibles en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para cada conjunto habitacional serán implantadas en las franjas de equipamiento.

Art. 18. Elementos Estructurantes.- Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva: las vías, manzanas edificables, espacios públicos, áreas verdes y áreas de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.

Art. 19. 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 hacia éstos espacios.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo 20cm. desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas, la relación base/altura será 1 ó menor que 1.

Art. 20. Etapas y crecimientos futuros.- En la primera etapa de construcción deberá, en lo posible, edificarse el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda.

No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana. El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

Art. 21. Infraestructura.- El desarrollo de las redes eléctricas será combinado (aéreo-subterráneo). El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

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.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 22. Aplicación Urbanística.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente mediante la relación contractual correspondiente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo a la aplicación urbanística, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Licenciamiento de Edificación en la Administración Zonal.

Art. 23. Supervisión de Obras.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 24. Plazo de Ejecución de Obras de Urbanización.- Dado que la finalidad de este proyecto urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que el propietario del suelo ordenado con la presente legislación ejecute las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de cinco años según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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. 25. Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización.- Los promotores y/o propietario 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, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 por parte de la Administración Zonal.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario de acuerdo al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas conforme al trámite establecido en la Normativa Municipal vigente.

Art. 26. Notas Supletorias.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes.

Disposición Final. La presente Ordenanza estará sujeta al cumplimiento a todos los preceptos contenidos en la Política de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2012.

Sr. Jorge Albán
VICEALCALDE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO (E)

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente Ordenanza Reformatoria fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXX y XX de XXXXX de XXXX.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de XXXX.-

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXX de XXXX

EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza Reformatoria fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil doce.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil XXXX.-

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ORDENANZA METROPOLITANA N.º.

SEGUNDO DEBATE



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito, 07 de septiembre de 2012

Oficio No. ST-DGT **04102**

Economista
Elizabeth Cabezas
PRESIDENTA DE LA COMISION DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

Economista Cabezas:

Para conocimiento y aprobación de la Comisión que usted preside y posterior envío al Concejo Metropolitano, adjunto la Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 002 de 17 de febrero de 2005 de la Nueva Ciudad "El Conde" sector de Turubamba.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo Tapia
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DEL
SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Eugenia Salguero	2012-09-07	
Revisado por:			



CONCEJO
METROPOLITANO
DE QUITO
SECRETARIA GENERAL
ADMINISTRACION DE DOCUMENTOS

FECHA: 10 SEP 2012

HORA: 10:15

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARIA GENERAL

10:17.
10/sep/2012

ORDENANZA METROPOLITANA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

Que la Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 264 numeral 1 determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los planes de ordenamiento territorial de manera articulada y con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que el numeral 2 del artículo precitado ibídem otorga la competencia del gobierno municipal que ejercerá el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autónoma y Descentralización COOTAD el Concejo Municipal tiene la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas y la regulación y control del uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que el Concejo Metropolitano tiene la facultad normativa en las materias de competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas definidas en el literal a) del Artículo 87 del COOTAD;

Que la normativa metropolitana vigente, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito contenido en la Ordenanza No. 172, sancionada el 30 de Diciembre de 2011;

Que los proyectos arquitectónicos urbanísticos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que pueden implementarse en predios de superficie mayor a 10,000m² como lo determina el Artículo 26 de la Ordenanza No. 172;

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 26 numeral 2 del Régimen Administrativo del Suelo, los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje contribuyendo al mantenimiento del las áreas naturales;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", el 17 de febrero de 2005;

Que, la Ordenanza Especial No. 0002, estableció el ordenamiento territorial en los predios Nos. 163294, 163327, 163380, 656306, 163362, 656307, 605978, 605977, 605976, 163586, 605979, 649663, 605980;

Que, sobre los predios 605978, 605977, 605976 de propiedad de Unión AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos se ha desarrollado la lotización denominada El Conde que no permite la aplicación de la Ordenanza Especial No. 0002;

Que, *La Empresa provincial de Vivienda E.P*
~~COVIVPROV S.A.~~, es propietaria de los predios Nos. 605980 y 605979 de aproximadamente 10 y 12 hectáreas respectivamente, incorporados en la Ordenanza Especial No. 0002, en los cuales está interesado en desarrollar un programa habitacional para 2.200 viviendas;

DAVY
Que, se cuenta con los informes previos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de la Procuraduría Metropolitana;;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 57 y 87 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial Autónoma y Descentralización y artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE
LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 002
"NUEVA CIUDAD EL CONDE", SECTOR TURUBAMBA

Art. 1. Destino del Proyecto.- El Proyecto "Nueva Ciudad El Conde" se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social. El promotor deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos para Vivienda, impulsado por el MIDUVI.

Art. 2. Ámbito y área de aplicación.- La presente Ordenanza Especial Sustitutiva se aplicará en el área definida en el plano que se incorpora como Anexo 1 y que comprende los predios Nos. 605980 y 605979 de propiedad de Covipro S.A. Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial Sustitutiva, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en el Régimen Administrativo del Suelo y en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, contenidas en las Ordenanzas Metropolitanas para el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 3. Propiedad.- Con la presente Ordenanza quedan subdivididos los predios No. 605980 y 605979 de propiedad de Covipro S. A. en los siguientes predios: *(Ver Cuadro No. 1).*

Una vez realizada la subdivisión y definidas las manzanas conforme al cuadro anterior, el propietario o urbanizador deberá desarrollar los proyectos en cada manzana bajo el régimen de propiedad horizontal sujetándose a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la presente Ordenanza.

Las vías y aceras son de propiedad del Municipio Metropolitano de Quito y una vez construidas serán entregadas a las empresas municipales correspondientes.

En la presente Ordenanza Especial Sustitutiva quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 10% y 3% respectivamente en relación al área útil del proyecto, estas áreas quedan transferidas a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por medio de la presente Ordenanza.

Las áreas de equipamiento y áreas verdes se establecen como se describe a continuación: *(Ver Cuadro No. 2).*

Art. 4. Usos del suelo.- El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 (R1), correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Cuadro No. 11 "Usos de Suelo y sus relaciones de Compatibilidad" del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS). No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas como por ejemplo: fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes.

En las edificaciones sobre Vía Local Tipo 1, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios

profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

En la vía Padre Carollo existirá un zócalo continuo de una planta, que se destinará para uso comercial y de servicios.

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

Art. 5. Vías.- Las vías cumplirán lo previsto por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva, con las siguientes particularidades:

a) Vía Padre Carollo.- 30,00m de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 14,60m de ancho (c/carril de 3,65m), parterre central arborizado de 4,00m de ancho; carriles de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,20m; aceras de 3,50m (desde la calzada: 0,80m. de césped arborizado + 2,70m de piso duro).

Hacia el lado oriental se prevé un retiro obligatorio de 5,00m hasta la edificación, que se empleará como acera peatonal de acceso a locales comerciales ubicados en planta baja.

Locales:

b) Tipo 1.- (Calle 1).- 18,00m de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 12,00m de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 3,00m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 0,80m de césped + 2,20m de piso duro).

c) Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).- 12,00m de ancho (derecho de vía), doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril de 3,00m.), acera occidental de 3,00m (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro), acera oriental de 3,00m de piso duro.

Hacia el lado oriental y con excepción de las manzanas 1, 3, 14, 15, 16 se prevé un retiro obligatorio de 5,00m hasta la edificación, parte de este retiro se empleará como estacionamientos para los conjuntos habitacionales a desarrollarse en perpendicular de 5,00m de profundidad, con topes de 15cm de alto y separados 80cm. de la pared de edificación; el mismo criterio se empleará hacia el lado occidental sobre los ejes peatonales ubicados en la mitad de las manzanas de vivienda.

No obstante lo dispuesto en este artículo, se deberá solicitar a la EPMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

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

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores 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;

- En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- 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.

- En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5,00m. del vértice de la manzana.

Art. 6. Accesos.- Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos, los estacionamientos se ubicarán a lo largo de las vías locales y estarán dispuestos en forma perpendicular a las vías.

Art. 7. Trama Verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio-adaptabilidad, aprobados por la Gerencia de Espacio Público de la EPMOP.
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.
- c) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- d) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas, y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos.
- e) La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.
- f) Se implementará el modelo de disposición y recolección de desechos que la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO), considere el más conveniente. Los sitios de acopio de residuos serán de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO) para el modelo de disposición y recolección de desechos.
- g) Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende, siempre que sea responsabilidad de los habitantes del conjunto habitacional la implementación de esta práctica. Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) para el sistema de reciclaje de aguas.

Art. 8. 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 en el Art. 5.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano. Para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Espacio Público de la EPMOP-Q, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor.
- 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 de infraestructura.
- 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 permiso de habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

Art. 9. Mobiliario Urbano.- La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece el Anexo Único Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano de la Ordenanza No. 172. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- 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 una banca por cada veinte viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada treinta viviendas.
 - Luminarias con poste metálico.

Art. 10. Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad a los siguientes cuadros:

Para las manzanas de vivienda: (ver Cuadro No. 3)

Para las manzanas de equipamiento: (ver Cuadro No. 4)

Art. 11. Edificaciones.- Las edificaciones serán en línea de fábrica, continúa, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Padre Carollo, serán de tipo continua, de ocho pisos de alto, tendrán un retiro obligatorio sin cerramiento de 5,00m. en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, este retiro será empleado como acceso peatonal a los locales comerciales a ubicarse en la planta baja de las mencionadas edificaciones.
- b) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el promotor o constructor proveerá e instalará, a más del circuito de alarmas comunitarias, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas en planta baja, sea cual fuere su nivel de acabados. La Agencia Metropolitana de Control, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- c) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

Art. 12. Altura de edificación.- Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Los bloques que dan el frente a la vía Padre Carollo tendrán 8 pisos de altura, los bloques de la hilera posterior tendrán 6 pisos de altura.
- b) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la vía Padre Carollo y la calle 7, tendrán 5 pisos de altura.
- c) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la calle 7 y la calle 8, tendrán 4 pisos de altura, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de las manzanas 1, 2, 3, 4.
- d) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6) que linderan con el lado occidental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, tendrán un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación y una altura de 4 pisos.
- e) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Tipo 2 (Calles 7, 8) que linderan con el lado occidental de las manzanas 1, 3, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.

- f) Las edificaciones sobre el lado occidental de la vía Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7) que linderan con el lado oriental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.
- g) Las edificaciones sobre el lado oriental y occidental de la vía Tipo 2 (Calles 3, 4, 5, 6) que linderan con las manzanas 14, 15, 16, 17, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura entre 2 y 3 pisos, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de la manzana 18.
- h) Las manzanas destinadas a equipamientos públicos y privados tendrán una altura de edificación entre 2 y 3 pisos, a excepción de la manzana EQ6, cuya altura de edificación es de 4 pisos.

Se prohíben edificaciones de un solo piso. Toda edificación aunque contenga vivienda de carácter progresivo, se construirá como mínimo en dos plantas en su primera etapa.

Los ejes peatonales no podrán modificarse en su forma ni proporción, manteniendo la continuidad visual entre las manzanas.

Art. 13. Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de un estacionamiento por cada dos viviendas, los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

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 las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes.

Art. 14. Forma de Ocupación.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos; y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se resolverán por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 15. Patios.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios de distribución y organización funcional de la vivienda. Hacia estos espacios, no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1,20m. de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de iluminación y ventilación de superficie menor a 12,00m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,00m² o circulaciones de ancho no mayor a 1,20m, siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,00m², con un lado no menor de 2,00m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de iluminación y ventilación será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Los patios de superficie mayor a 12,00m² podrán iluminar y ventilar locales habitables siempre y cuando no se produzca servidumbre de vista y las ventanas de distinto propietario tengan una distancia mínima entre ellas de 6,00m.

Los patios posteriores o patios de iluminación y ventilación de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12,00m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6,00m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9,00m² útiles, siempre que se observe una separación de 6,00m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de 3m.

Art. 16. Áreas Verdes Comunales.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12,00m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m².

Art. 17. Servicios Colectivos.- Los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes para conjuntos habitacionales. Las salas de copropietarios exigibles en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para cada conjunto habitacional serán implantadas en las franjas de equipamiento.

Art. 18. Elementos Estructurantes.- Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva: las vías, manzanas edificables, espacios públicos, áreas verdes y áreas de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.

Art. 19. 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 hacia éstos espacios.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo 20cm. desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas, la relación base/altura será 1 ó menor que 1.

Art. 20. Etapas y crecimientos futuros.- En la primera etapa de construcción deberá, en lo posible, edificarse el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda.

No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana. El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

Art. 21. Infraestructura.- El desarrollo de las redes eléctricas será combinado (aéreo-subterráneo). El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

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.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 22. Aplicación Urbanística.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente mediante la relación contractual correspondiente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo a la aplicación urbanística, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Licenciamiento de Edificación en la Administración Zonal.

Art. 23. Supervisión de Obras.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 24. Plazo de Ejecución de Obras de Urbanización.- Dado que la finalidad de este proyecto urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que el propietario del suelo ordenado con la presente legislación ejecute las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de cinco años según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

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. 25. Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización.- Los promotores y/o propietario 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, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 por parte de la Administración Zonal.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario de acuerdo al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas conforme al trámite establecido en la Normativa Municipal vigente.

Art. 26. Notas Supletorias.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las Ordenanzas Metropolitanas y sus anexos, vigentes.

Disposición Final. La presente Ordenanza estará sujeta al cumplimiento a todos los preceptos contenidos en la Política de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

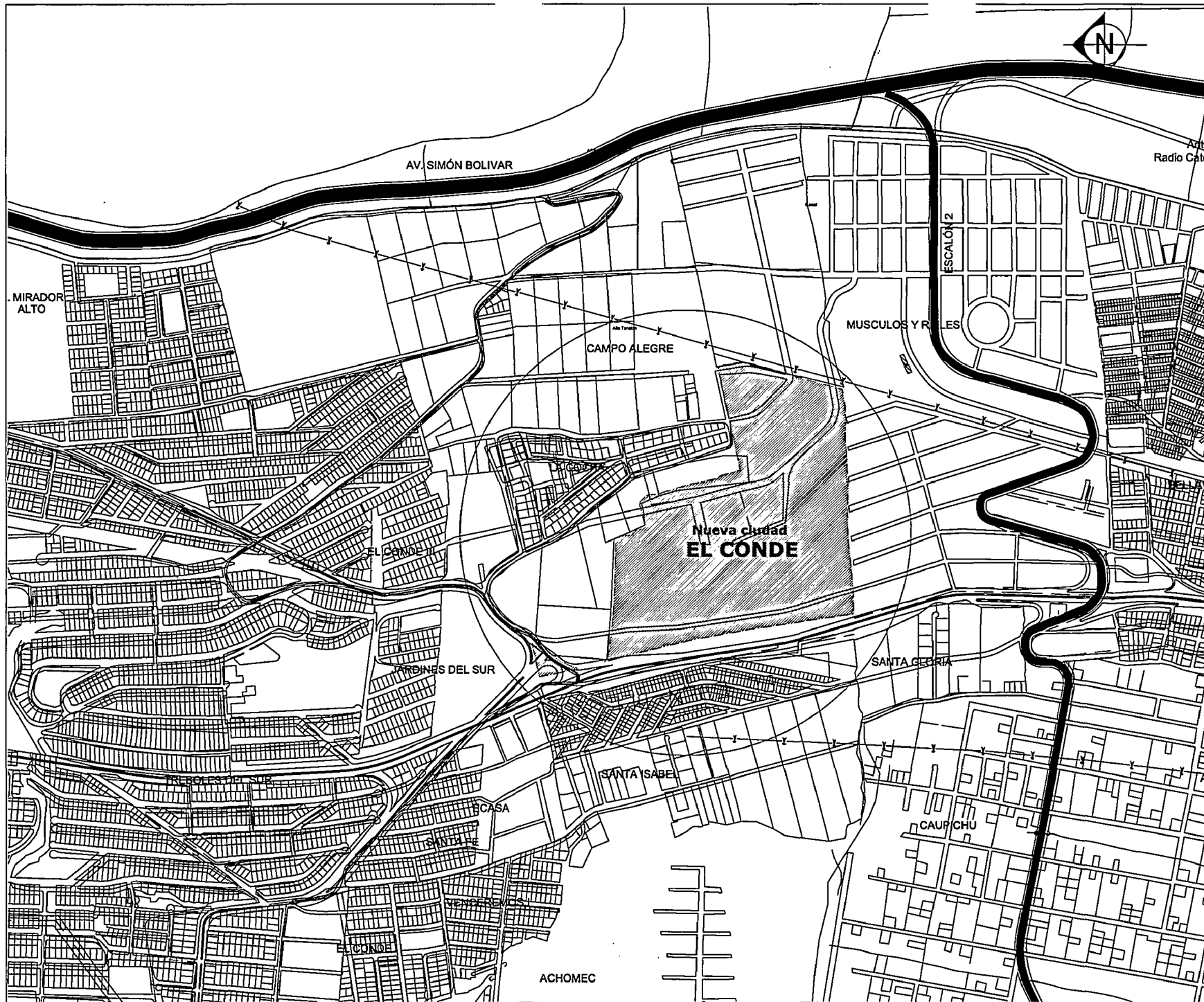
Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

CUADRO No. 3 EDIFICABILIDAD PARA MANZANAS DE VIVIENDA

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
MZ 1	8.497,07	35,0%	2.973,97	140,0%	11.895,90
MZ 2	6.793,75	35,0%	2.377,81	140,0%	9.511,25
MZ 3	6.095,10	35,0%	2.133,29	140,0%	8.533,14
MZ 4	10.966,03	35,0%	3.838,11	140,0%	15.352,44
MZ 5	4.981,95	35,0%	1.743,68	140,0%	6.974,73
MZ 6	1.700,84	35,0%	595,29	140,0%	2.381,18
MZ 7	1.237,62	35,0%	433,17	140,0%	1.732,67
MZ 8	7.110,50	35,0%	2.488,68	140,0%	9.954,70
MZ 9	5.852,38	35,0%	2.048,33	140,0%	8.193,33
MZ 10	7.566,34	40,0%	3.026,54	240,0%	18.159,22
MZ 11	3.353,95	35,0%	1.173,88	140,0%	4.695,53
MZ 12	3.308,13	35,0%	1.157,85	140,0%	4.631,38
MZ 13	8.893,67	50,0%	4.446,84	200,0%	17.787,34
MZ 14	6.706,64	50,0%	3.353,32	200,0%	13.413,28
MZ 15	2.932,46	50,0%	1.466,23	200,0%	5.864,92
MZ 16	2.754,81	50,0%	1.377,41	200,0%	5.509,62
MZ 17	5.311,23	50,0%	2.655,62	200,0%	10.622,46
MZ 18	6.782,61	50,0%	3.391,31	200,0%	13.565,22
MZ 19	8.506,76	40,0%	3.402,70	240,0%	20.416,22
TOTAL PROMEDIO	109.351,84	40,3%	44.084,01	173,01%	189.194,53

CUADRO No. 4 EDIFICABILIDAD PARA MANZANAS DE EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ. 1	18.146,22	10,0%	1.814,62	20,0%	3.629,24
EQ. 2	709,46	25,0%	177,37	50,0%	354,73
EQ. 3	955,15	25,0%	238,79	50,0%	477,58
EQ. 4	1.278,65	25,0%	319,66	50,0%	639,33
EQ. 5	1.975,77	10,0%	197,58	20,0%	395,15
EQ. 6	4.281,61	35,0%	1.498,56	140,0%	5.994,25
EQ. 7	1.630,44	25,0%	407,61	50,0%	815,22
EQ. 8	617,01	25,0%	154,25	50,0%	308,51
EQ. 9	2200,2	25,0%	550,05	50,0%	1.100,10
EQ. 10	1.403,71	50,0%	701,86	100,0%	1.403,71
EQ. 11	1360,02	25,0%	340,01	50,0%	680,01
EQ. 12	2.030,06	50,0%	1.015,03	100,0%	2.030,06
EQ. 13	1.414,55	25,0%	353,64	50,0%	707,28
EQ. 14	67,44	10,0%	6,74	20,0%	13,49
EQ. 15	2.742,36	10,0%	274,24	20,0%	548,47
TOTAL PROMEDIO	40.812,65	19,72%	8.050,00	46,79%	19.097,12



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

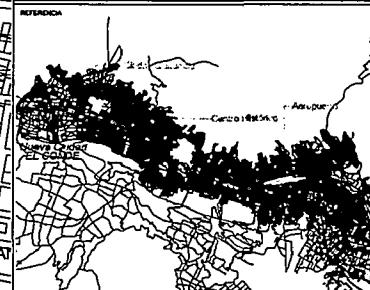
VIVIENDA
Govipro S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Habitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

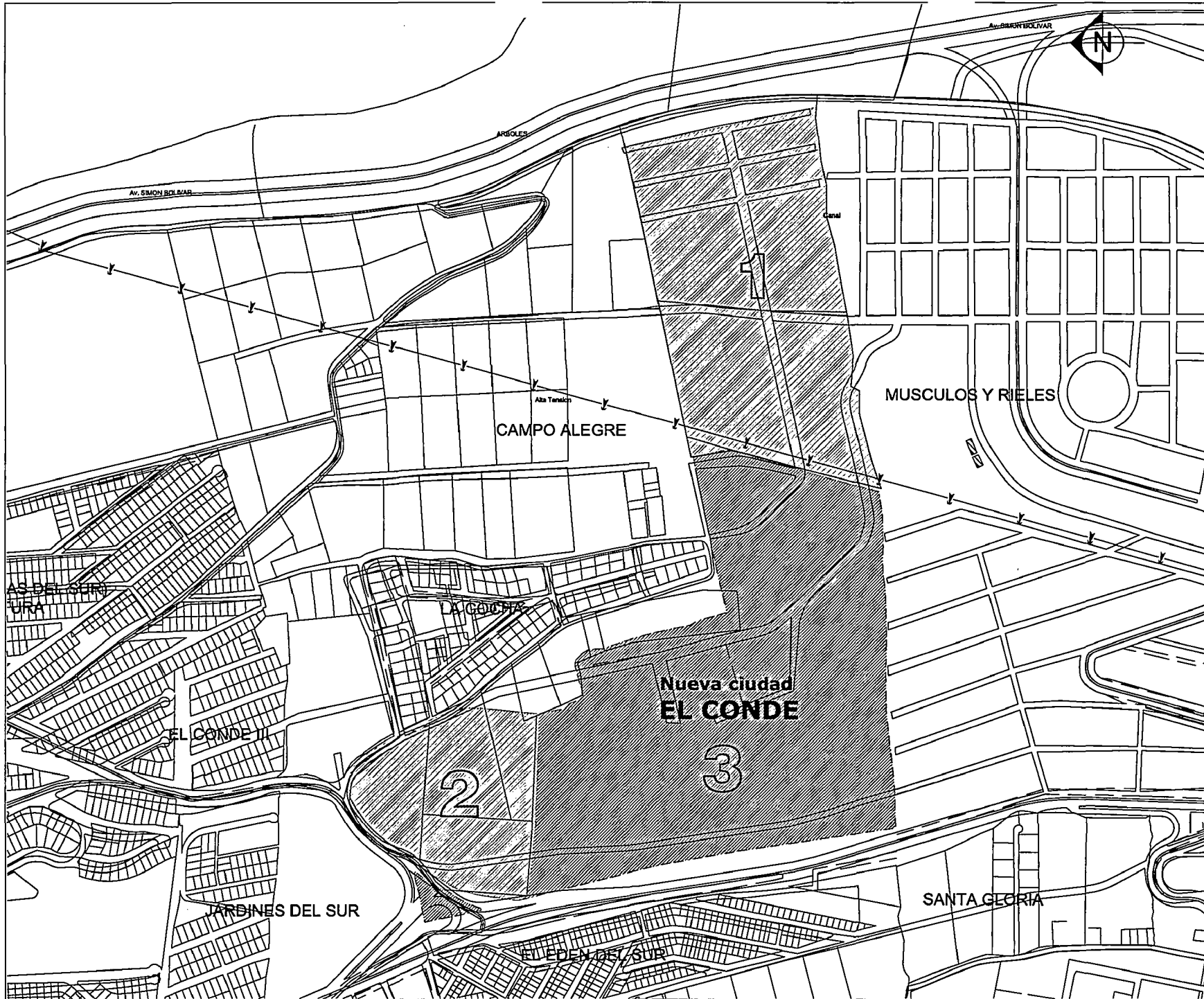
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARG. WILSON MOGRO	ARG. MAURICIO MORENO



CONTENIDO

UBICACIÓN

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARG. WALTER ZAMBRANO M. C.E. INCA	ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	01
ESCALA	1:7500



QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

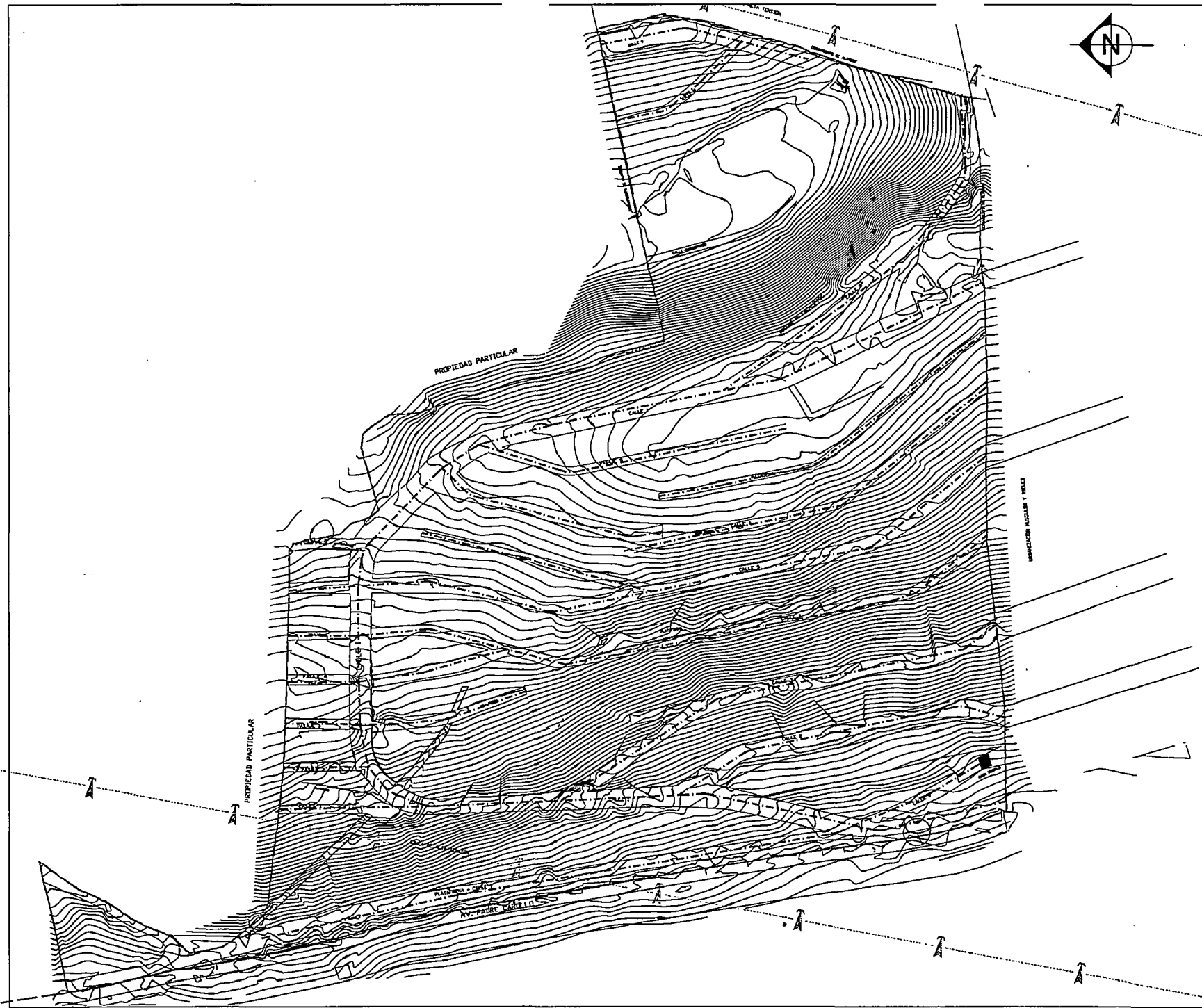
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, TERRESTRE Y MARITIMO	PROYECTOR Y CONTROLADOR DE EJECUCION TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOCRO	ARQ. MAURICIO MORENO

- REFERENCIA
- 1 Sector excluido de nueva ordenanza.
 - 2 Sector excluido de nueva ordenanza.
 - 3 Sector de nueva ordenanza Propiedad de COVIPROV S.A. ÁREA aprox. = 220.000m²

CONTENIDO

DELIMITACIÓN DE PROPIEDAD

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO II. CAL. PABLO	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2008	02
ESCALA	
1 : 5000	



QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

BOJARDAS DE PROYECTO TERRITORIAL MAYO 2009	BOJARDAS DE PROYECTO DE PARCELACION TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

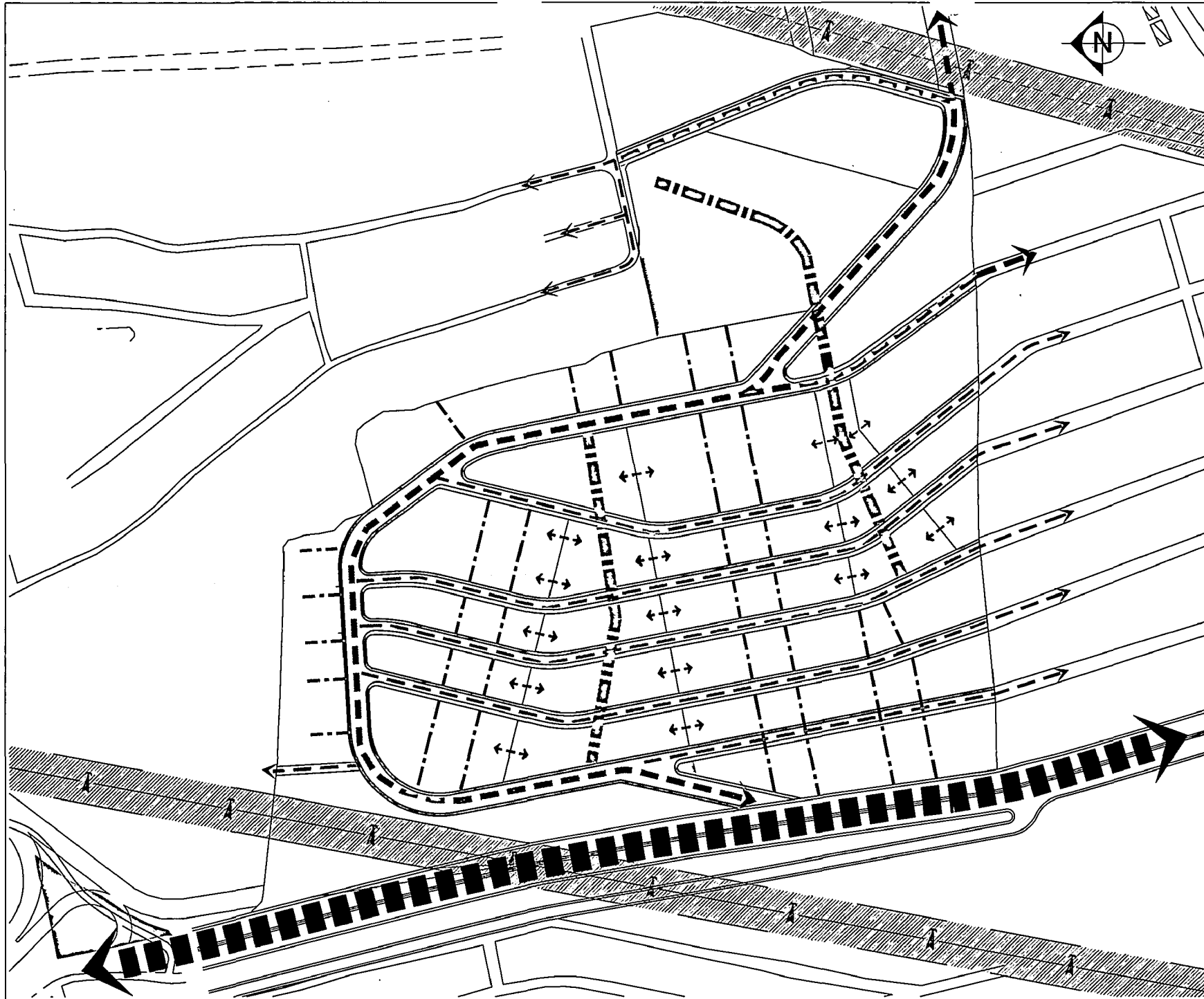
REFERENCIA

- Líneas de alta tensión
- Límites del proyecto
- Ejes de infraestructura
- Vías conformadas

CONTENIDO

ESTADO ACTUAL

PROYECTISTA	COLABORADOR
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CALLE PABLO	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	03
ESCALA	
1 : 2500	



**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

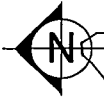
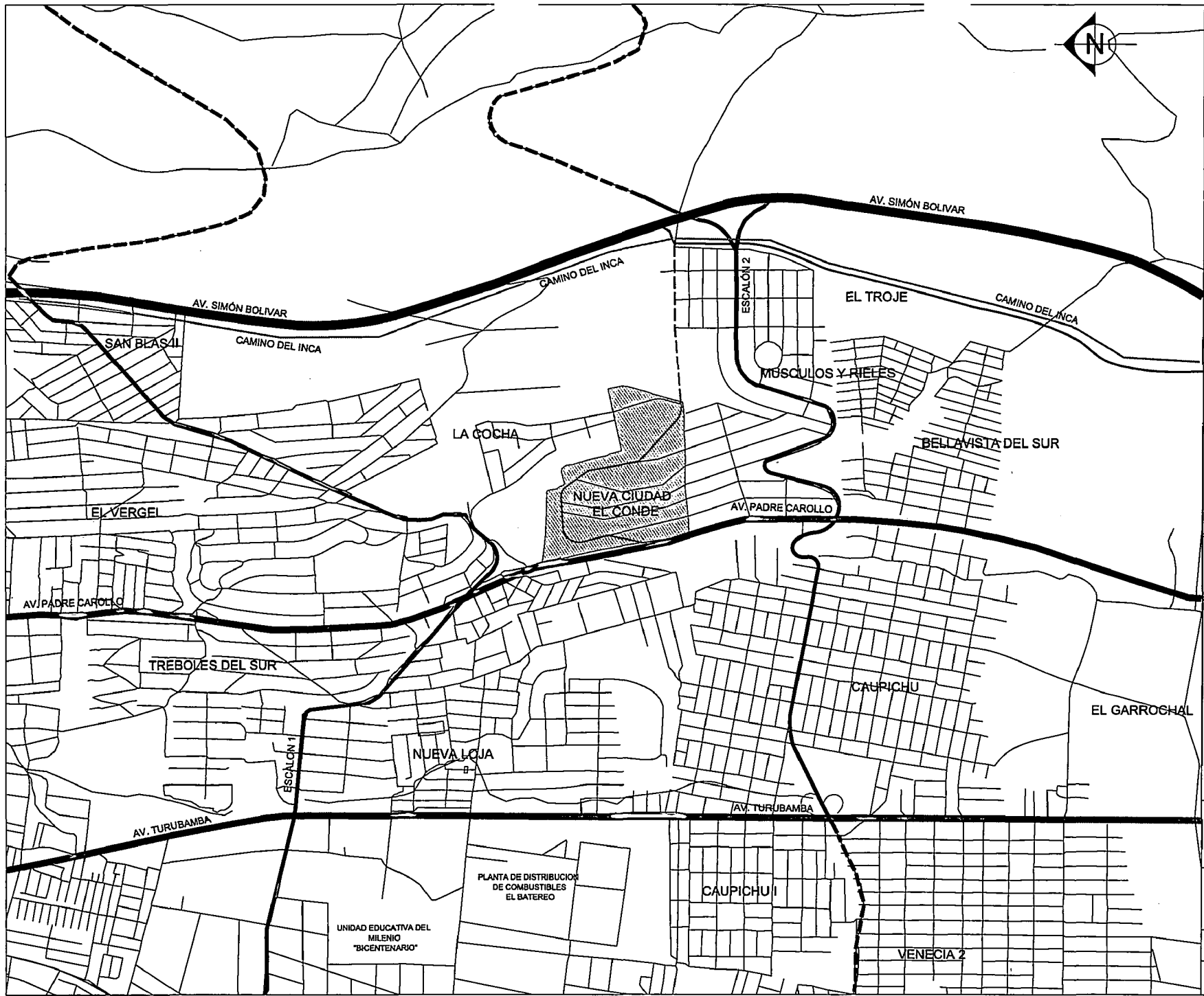
INGENIERO DE SISTEMAS DE TRÁNSITO, TRÁNSITO Y VEHÍCULOS	INGENIERO DE SISTEMAS DE TRÁNSITO Y PLANEACIÓN URBANA
ARG. WILSON MOGRO	ARG. MAURICIO MORENO

- LEYENDA
- Av. Padre Carollo
 - Sistema vial
 - Ejes Peatonales
 - Ejes de equipamiento y área verde
 - Franja de protección línea de alta tensión
 - Accesos Peatonales

CONTENIDO

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARG. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. PACHA	ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	04
ESCALA	
1 : 2500	



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Goviprov S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Habitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

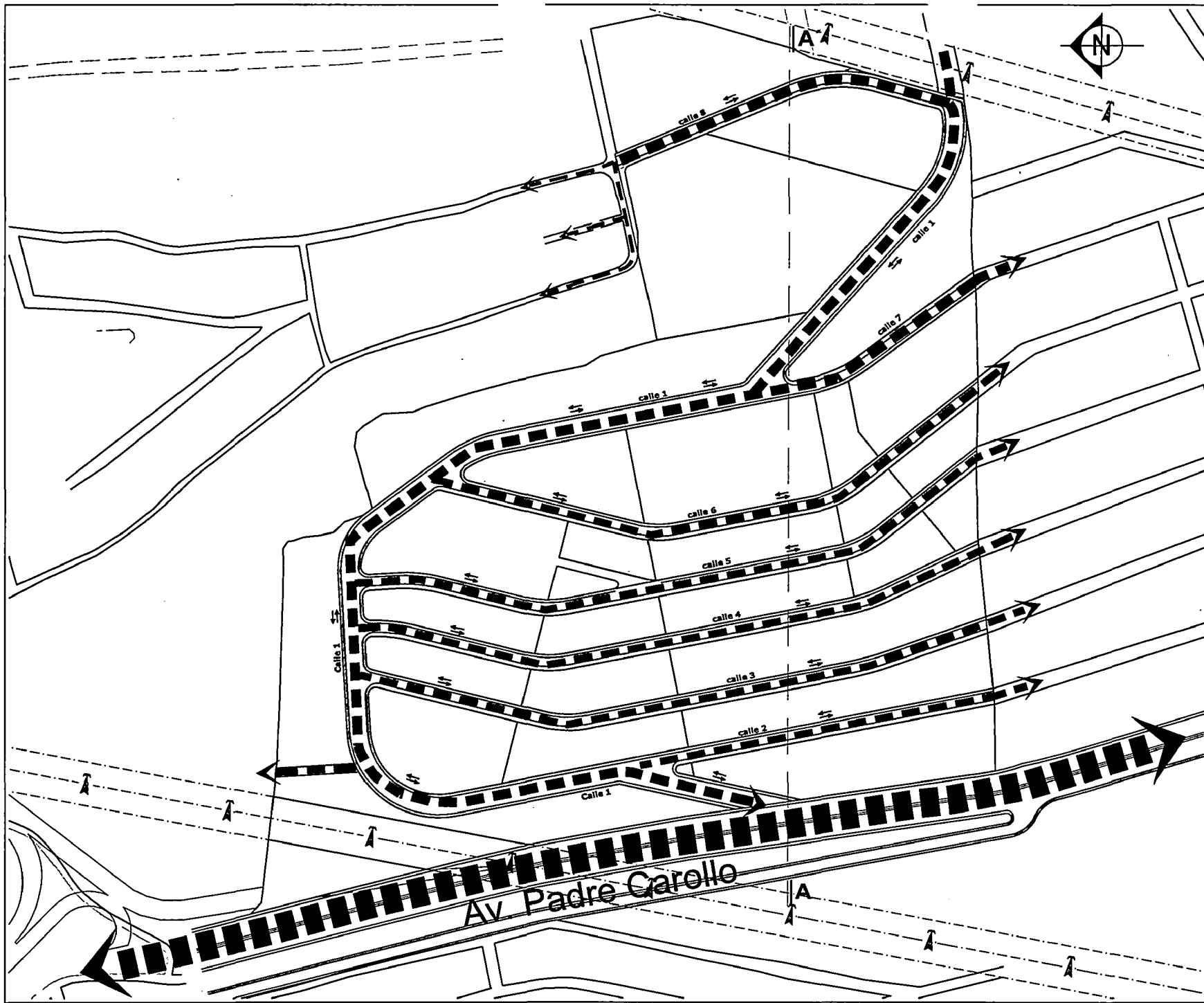
PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO Y VIVIENDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL
ARG. WILSON MOGRO	ARG. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

PROYECTO PRLONGACION ESCALONES 1 Y 2
VIA LOCAL PROYECTADA (PERFIL POR DEFINIR ADM. ZONAL)
CALLE TIPO 1
CAMINO DEL INCA

CONTIENE
CONECTIVIDAD

PROYECTISTA ARG. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. PACHA	COLABORACION ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENOSO
FECHA NOVIEMBRE / 2008	LAMINA 05
ESCALA 1 : 12 500	



QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.



QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

<small>DISEÑO DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA</small> ARQ. WILSON MOGRO	<small>DISEÑO DE LOS PLANOS PARA EL PUEBLO DE ORDENANZA</small> ARQ. MAURICIO MORENO
--	---

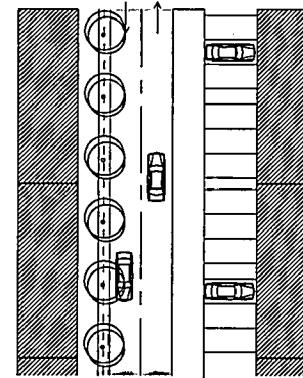
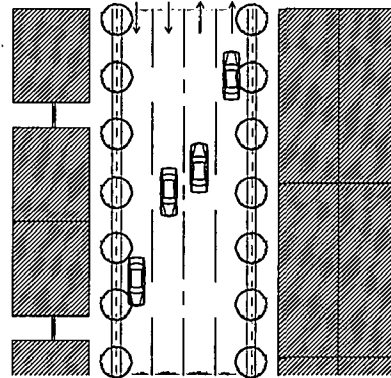
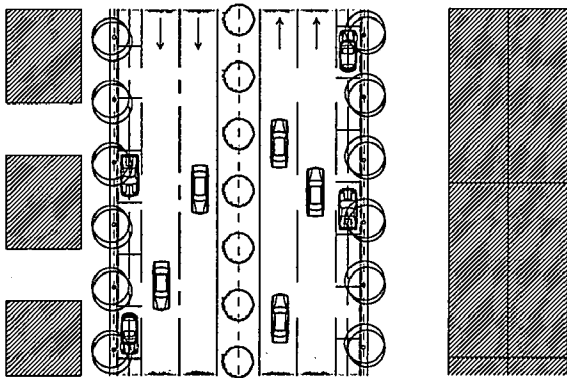
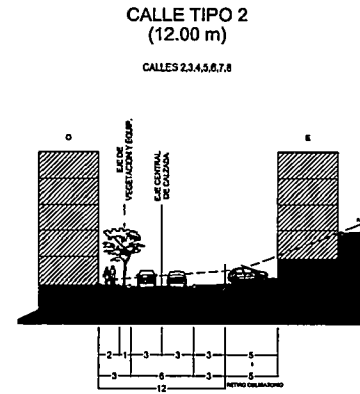
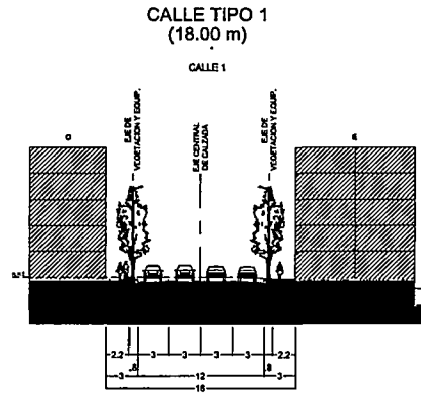
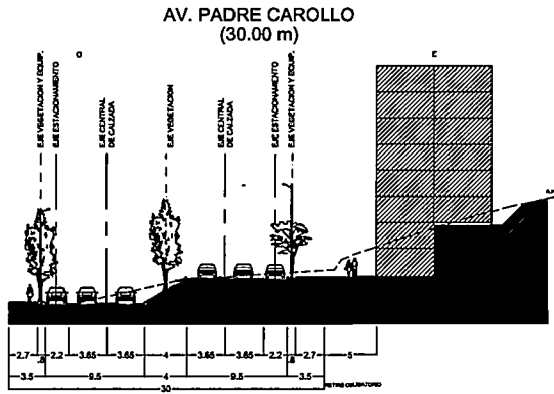
REFERENCIA:

- Av. Padre Carollo
- Vías Locales
- Corte A - A'

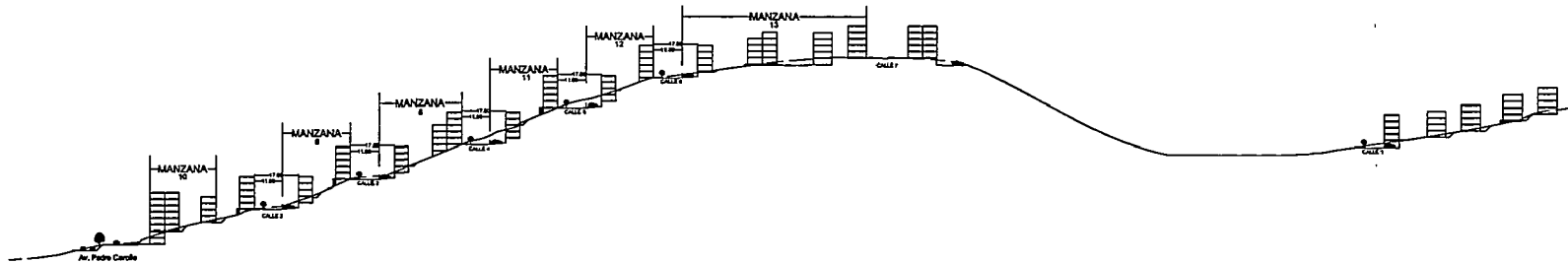
CONTIENE:
SISTEMA VIAL

<small>PROYECTISTA:</small> ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. <small>CAL. PAESI</small>	<small>COLABORADOR:</small> ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
---	--

<small>FECHA:</small> NOVIEMBRE / 2008	<small>LÁMINA:</small> 06
<small>ESCALA:</small> 1 : 2500	



CORTE A-A'
ESC. 1:2000



Nueva Ciudad EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

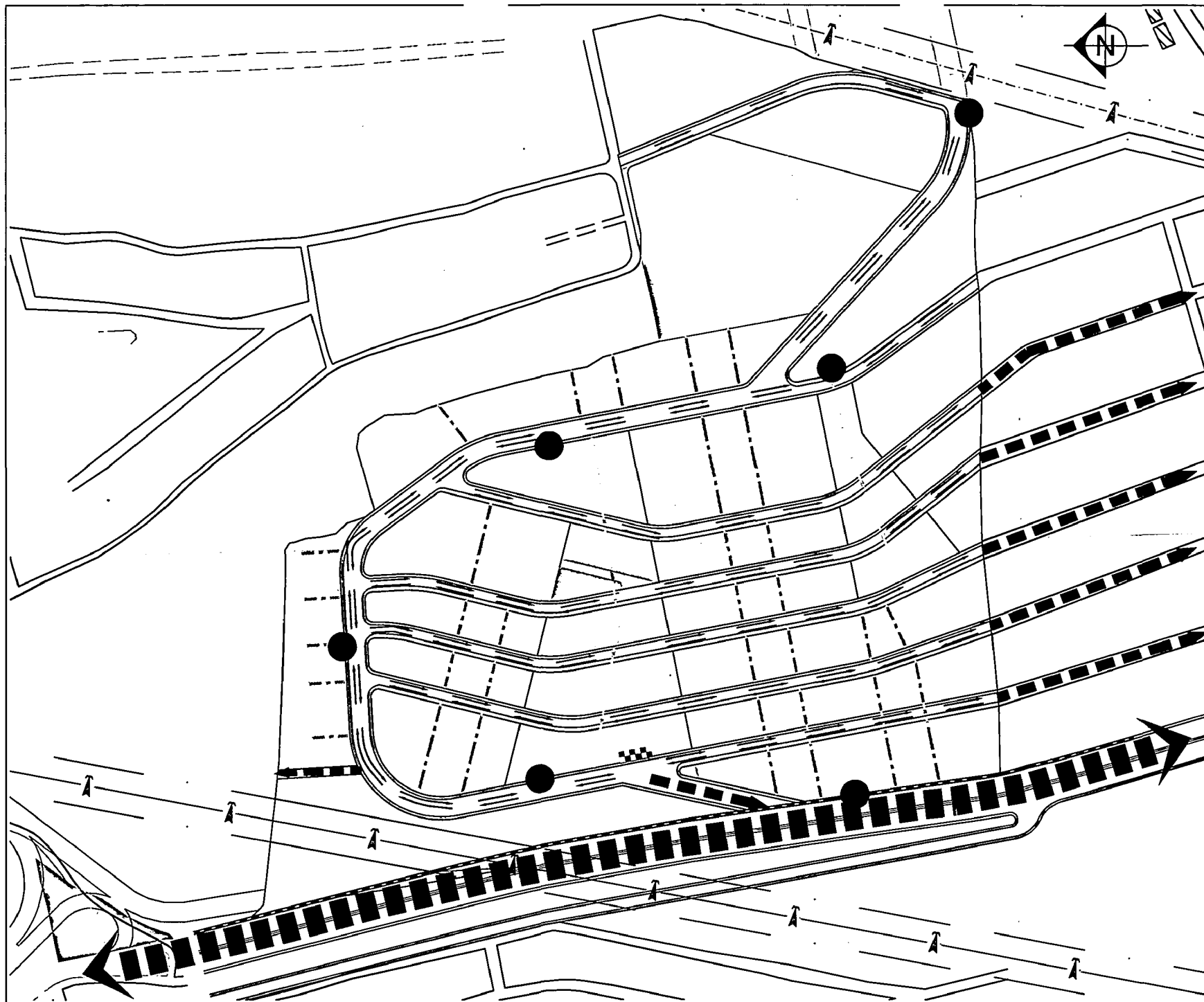
RESPONSABLE DE PROYECTO Y TITULAR: ARQ. WILSON MOGRO
 RESPONSABLE DE TERCERA ETAPA DE PLANEACION TERRITORIAL: ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA:
 CONTENIDO:

PERFILES VIALES

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
 CAL. PABLO
 FECHA: NOVIEMBRE / 2009
 ESCALA: 1 : 500

COLABORACION: ARQ. ARTURO ALMEIDA
 ARQ. ANA VENISO
 LAMINA: 07



QUITOVIVIENDA Empresa del Distrito Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2008

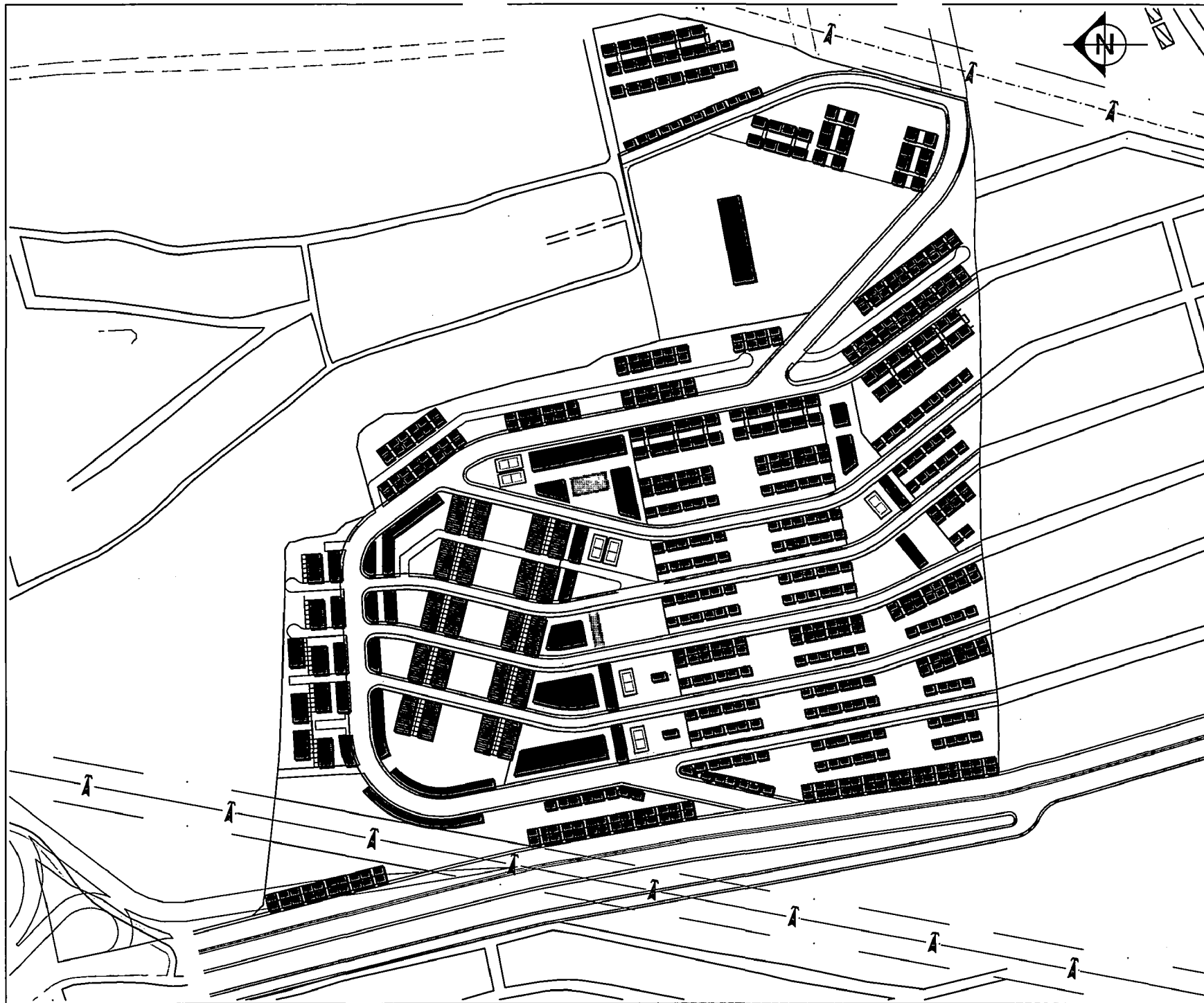
<small>DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA</small> ARG. WILSON MOGRO	<small>DIRECCIÓN DE REGULACIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</small> ARG. MAURICIO MORENO
---	--

- REFERENCIA
- Transporte público
 - Accesos
 - Flujo Peatonal
 - Flujo Vehicular
 - Estacionamiento Público
 - Parada Buses
 - Taxis

CONTENIDO

MOVILIDAD

<small>PROYECTISTA</small> ARG. WACHER ZAMBRANO M. C.E. 7400	<small>COLABORADOR</small> ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENSU
<small>FECHA</small> NOVIEMBRE / 2008	<small>LÁMINA</small> 08
<small>ESCALA</small> 1 : 2500	



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda


QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

<small>SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA</small> ARQ. WILSON MCGRO	<small>SECRETARÍA METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</small> ARQ. MAURICIO MORENO
--	---

REFERENCIA

CONTENIDO
ESTRUCTURA EDIFICADA

PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. <small>C.A. PASEO</small>	COLABORACION ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO 
FECHA NOVIEMBRE / 2009	LAMINA 09
ESCALA 1 : 2500	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

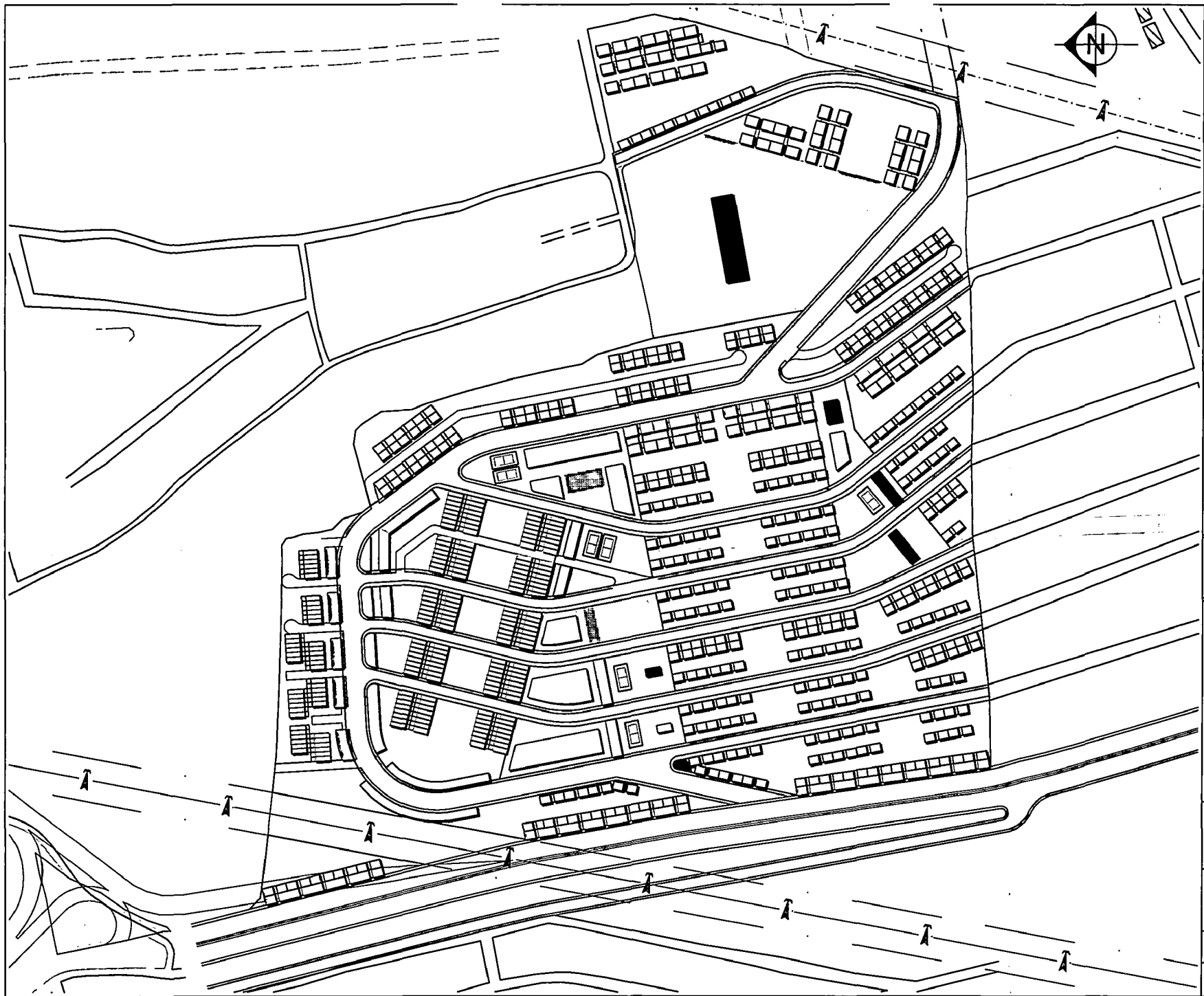
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARÍA METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

	Vivienda Multifamiliar Tipo 1
	Vivienda Unifamiliar
	Vivienda Multifamiliar Tipo 2
	Equipamiento

CORTE DE
TIPOLOGÍA

PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. PABEM	COLABORACION ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA NOVIEMBRE / 2008	LÁMINA 10
ESCALA 1 : 2500	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

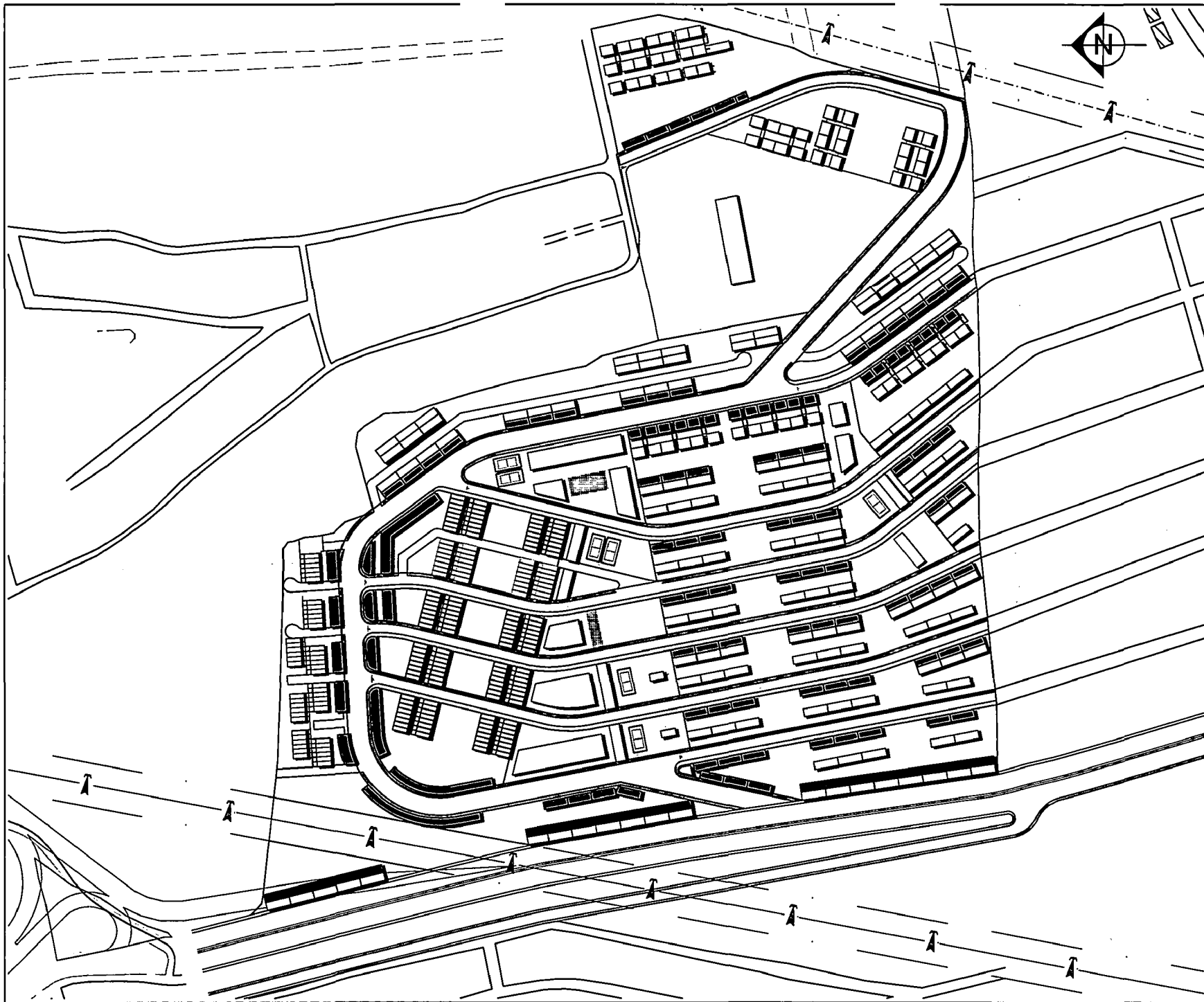
**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

<small>BOLETA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES Y PLANES</small> ARQ. WILSON MOGRO	<small>BOLETA METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</small> ARQ. MAURICIO MORENO
---	---

- REFERENCIA
- Equipamiento Privado
 - Equipamiento Municipal
 - Vivienda
 - Vivienda + Comercio en P. Baja

USOS DE SUELO

PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO II <small>CAL. P.454</small>	COLABORACION ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA NOVIEMBRE / 2008	LÁMINA 11
ESCALA 1 : 2500	



QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Govipro S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo Urbano de Quito

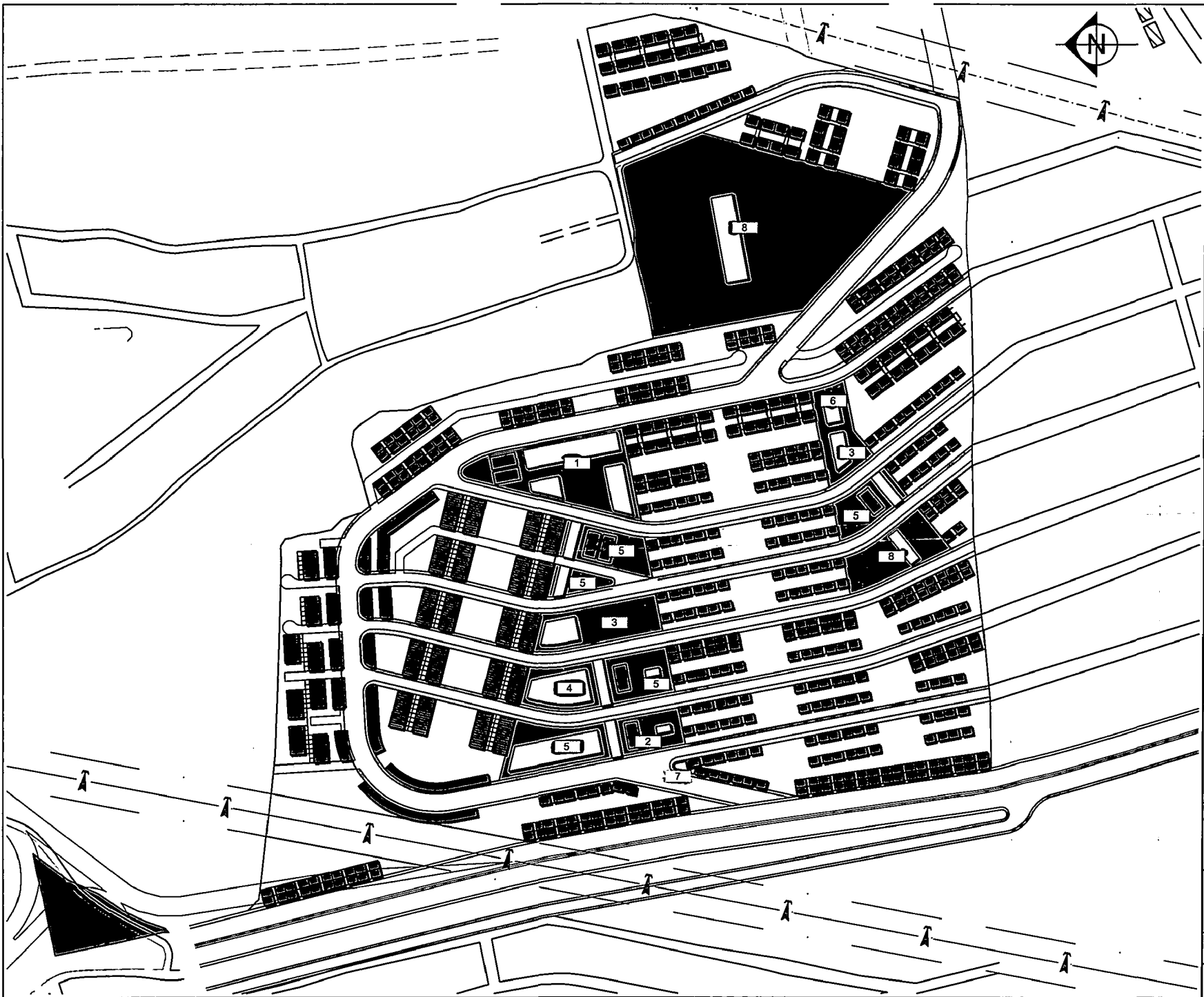
**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

REGULACIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL PROYECTO Y PLANES	EMPRESA METROPOLITANA DE PUNIFICACIÓN TERRITORIAL
ARG. WILSON MOGRO	ARG. MAURICIO MORENO

- REFERENCIA
- 2 Y 3 Pisos
 - 4 Pisos
 - 5 Pisos
 - 6 Pisos
 - 8 Pisos

CORTECINE
ALTURAS DE EDIFICACION

PROYECTISTA ARG. WAGNER ZAMBRANO AL C.A.E. PACHA	COLABORACION ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENSO
FECHA NOVIEMBRE / 2008	LÁMINA 12
ESCALA 1 : 2500	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

<small>COORDINADOR DEL EQUIPAMIENTO TERRITORIAL, PÚBLICO Y ESPACIO</small> ARO. WILSON MOGRO	<small>COORDINADOR DEL EQUIPAMIENTO TERRITORIAL, PÚBLICO Y ESPACIO</small> ARO. MALIR ICHU MORENO
---	--

REFERENCIA 1 Educación 2 Cultural 3 Salud 4 Bienestar Social 5 Recreativo y deportes 6 Seguridad 7 Transporte 8 Areas verdes comunales

EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO

<small>PROYECTISTA</small> ARO. WAGNER ZAMBRANO M. <small>CAL. PAISI</small>	<small>COLABORACION</small> ARO. ARTURO ALMEIDA ARO. ANA VENISO
<small>FECHA</small> NOVIEMBRE / 2008	<small>LÁMINA</small> 13
<small>ESCALA</small> 1 : 2500	

**EQUIPAMIENTO REQUERIDO PARA PROYECTO URBANO
PROYECTO URBANISTICO "EL CONDE"**

POBLACION ESTIMADA: 8500 HABITANTES

ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NOMENCLATURA TIGENTE				PROPUESTA			PROPIEDAD			
		NO. A (m2/ha)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (habitantes)	NÚMERO DE UNIDADES	ÁREA	No. De pisos	COVPROV	MOMO			
1 EDUCACION												
1.1	Preescolar, escuelas, *	400	0,80	800	1.000	7,0	2.800,00	EQ 6	4.281,61	4	4.282	
1.2	Colegios secundarios, unidades educativas, *	1.000	1,00	2.500	5.000	1,0	1.250,00					
2 CULTURAL												
2.1	Cines comunales	400	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 13	1.414,55	3	1.415	
2.2	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0,10	1.000	5.000	1,0	1.000,00					
3 SALUD												
3.1	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	400	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 9, 3	3.155,35	3	3.155	
3.2	Clinicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0,20	800	5.000	1,0	800,00					
4 BIENESTAR SOCIAL												
4.1	Centros infantiles y casas com.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 10	1.403,71	3	1.404	
4.2	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, alfabetización.	1.500	0,05	400	5.000	1,0	400,00					
5 RECREATIVOS Y DEPORTE												
5.1	Parques infantiles, parque infantil, plazas, canchas deportivas.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 7, 8, 12	4.277,51	3	4.278	
5.2	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1,00	5.000	5.000	1,0	5.000,00					
SUBTOTAL SERVICIOS SOCIALES (m²)						17.260,00		19.147,17		14.533		4.614
6 SEGURIDAD												
6.1	Vigilancia de policía	400	0,10	10	1.000	7,0	70,00	EQ 2	709,46	3	709	
6.2	Estación de Bomberos	2.000	0,10	500	5.000	1,0	500,00					
7 TRANSPORTE												
7.1	Estación de taxis, parada de buses.	-	0,10	100	1.000	1,0	100,00	EQ 14	67,44		67	
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)						670,00						776,90
8 AREA VERDE												
8.1	Area Verde Equivalente al 10% del AREA UTIL TOTAL						15.535,33	EQ 1, 15	20.888,58	3		20.889
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)						15.535,33						
TOTAL EQUIPAMIENTO + AREA VERDE						33.355,33		40.812,65		14.533		26.280

LEGISLACION Y NORMATIVA PARA LA GESTION DEL SUELO EN EL DMO - NORMATIVAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Capítulo II - Sección Quinta - Art. 42 Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos
*Area de proyecto optimizada para uso e implementación



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

ARQ. WILSON MOGRO ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE
EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. C.E. PICHINCHA COLABORACION: ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA: NOVIEMBRE / 2008 LAMPA

ESCALA: 14

MANZANA	ÁREA (m ²)
---------	------------------------

MZ 1	8.497,07
MZ 2	6.793,75
MZ 3	6.095,10
MZ 4	10.966,03
MZ 5	4.981,95
MZ 6	1.700,84
MZ 7	1.237,62
MZ 8	7.110,50
MZ 9	5.852,38
MZ 10	7.566,34
MZ 11	3.353,95
MZ 12	3.308,13
MZ 13	8.893,67
MZ 14	6.706,64
MZ 15	2.932,46
MZ 16	2.754,81
MZ 17	5.311,23
MZ 18	6.782,61
MZ 19	8.506,76

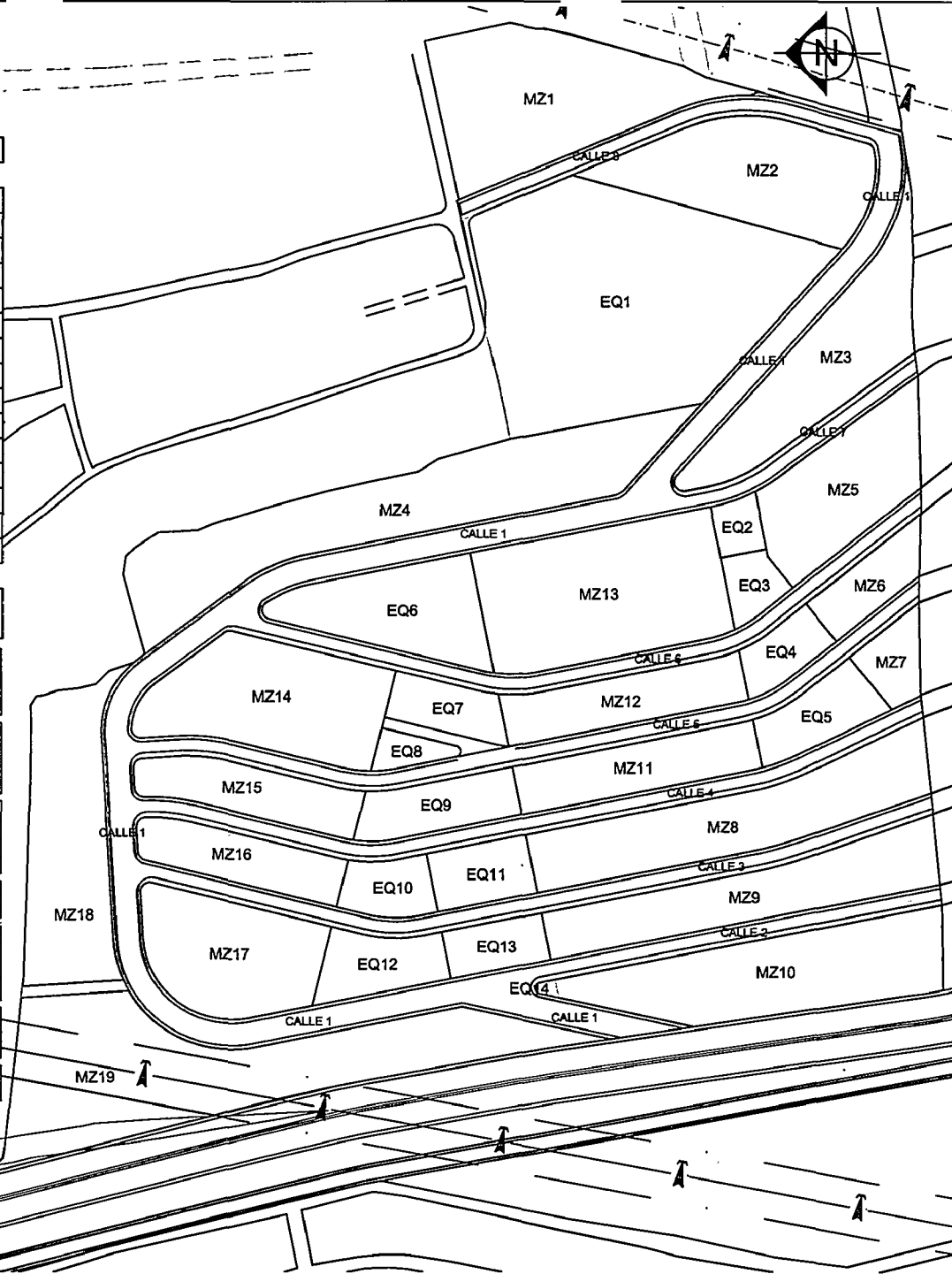
EQUIPAMIENTO	ÁREA (m ²)
--------------	------------------------

EQ. 1	18.146,22
EQ. 2	709,46
EQ. 3	955,15
EQ. 4	1.278,65
EQ. 5	1.975,77
EQ. 6	4.281,61
EQ. 7	1.630,44
EQ. 8	617,01
EQ. 9	2.200,20
EQ. 10	1.403,71
EQ. 11	1.360,02
EQ. 12	2.030,06
EQ. 13	1.414,55
EQ. 14	67,44
EQ. 15	2.742,36

ÁREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	109.351,84
-------------------------------	------------

TOTAL ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	40.812,65
---------------------------------	-----------

1. DEL ÁREA BRUTA		
PROYECTO	ÁREA (m ²)	% RESPECTO AL ÁREA TOTAL DEL LOTE
ÁREA TOTAL DEL LOTE	220.811,88	100%
2. AFECTACIONES		
PROYECTO	ÁREA (m ²)	% RESPECTO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN
ÁREA DE INTERVENCIÓN	220.811,88	100%
AFECTACIÓN - LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	4.331,41	2%
AFECTACIÓN - ÁREA TOTAL DE VIAS	66.315,98	30%
AFECTACIÓN VÍA PADRE CAROLLO	18.808,87	9%
VIAS	47.507,11	22%
TOTAL AFECTACIONES	70.647,36	32%
ÁREA ÚTIL	150.164,49	68%
2. DEL ÁREA ÚTIL		
PROYECTO	ÁREA (m ²)	% RESPECTO AL ÁREA ÚTIL
ÁREA ÚTIL	150.164,49	100%
ÁREA VERDE MUNICIPAL	20.888,58	14%
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	5.391,34	4%
EQUIPAMIENTO COVI PROV	14.532,73	10%
TOTAL ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	40.812,65	27%
ÁREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	109.351,84	73%



Nueva Ciudad EL CONDE

proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

MOLECULA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANEACIÓN Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN URBANA
 ARO. WILSON MOGRO
 ARO. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTENIDO
 MANZANAS

PROYECTISTA
 ARO. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. P.0581
 COLABORACIÓN
 ARO. ARTURO ALMEIDA
 ARO. ANA VENSO
 CUBAPROD

FECHA
 NOVIEMBRE / 2008
 ESCALA
 1 : 2500

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m2)
MZ 1	8.497,07
MZ 2	6.793,75
MZ 3	6.095,10
MZ 4	10.966,03
MZ 5	4.981,95
MZ 6	1.700,84
MZ 7	1.237,62
MZ 8	7.110,50
MZ 9	5.852,38
MZ 10	7.566,34
MZ 11	3.353,95
MZ 12	3.308,13
MZ 13	8.893,67
MZ 14	6.706,64
MZ 15	2.932,46
MZ 16	2.754,81
MZ 17	5.311,23
MZ 18	6.782,61
MZ 19	8.506,76
TOTAL PROMEDIO	109.351,84

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EQ. 1	18.146,22
EQ. 2	709,46
EQ. 3	955,15
EQ. 4	1.278,65
EQ. 5	1.975,77
EQ. 6	4.281,61
EQ. 7	1.630,44
EQ. 8	617,01
EQ. 9	2200,2
EQ. 10	1.403,71
EQ. 11	1360,02
EQ. 12	2.030,06
EQ. 13	1.414,55
EQ. 14	67,44
EQ. 15	2.742,36
TOTAL PROMEDIO	40.812,65

COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
35,0%	2.973,97	140,0%	11.895,90
35,0%	2.377,81	140,0%	9.511,25
35,0%	2.133,29	140,0%	8.533,14
35,0%	3.838,11	140,0%	15.352,44
35,0%	1.743,68	140,0%	6.974,73
35,0%	595,29	140,0%	2.381,18
35,0%	433,17	140,0%	1.732,67
35,0%	2.488,68	140,0%	9.954,70
35,0%	2.048,33	140,0%	8.193,33
40,0%	3.026,54	240,0%	18.159,22
35,0%	1.173,88	140,0%	4.695,53
35,0%	1.157,85	140,0%	4.631,38
50,0%	4.446,84	200,0%	17.787,34
50,0%	3.353,32	200,0%	13.413,28
50,0%	1.466,23	200,0%	5.864,92
50,0%	1.377,41	200,0%	5.509,62
50,0%	2.655,62	200,0%	10.622,46
50,0%	3.391,31	200,0%	13.565,22
40,0%	3.402,70	240,0%	20.416,22
40,3%	44.084,01	173,0%	189.194,53

COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
10,0%	1.814,62	20,0%	3.629,24
25,0%	177,37	50,0%	354,73
25,0%	238,79	50,0%	477,58
25,0%	319,66	50,0%	639,33
10,0%	197,58	20,0%	395,15
35,0%	1.498,56	140,0%	5.994,25
25,0%	407,61	50,0%	815,22
25,0%	154,25	50,0%	308,51
25,0%	550,05	50,0%	1.100,10
50,0%	701,86	100,0%	1.403,71
25,0%	340,01	50,0%	680,01
50,0%	1.015,03	100,0%	2.030,06
25,0%	353,64	50,0%	707,28
10,0%	6,74	20,0%	13,49
10,0%	274,24	20,0%	548,47
19,7%	8.050,00	46,8%	19.097,12



QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

BOLETIN DE ORDENANZA TERRITORIAL
PROYECTO Y PLANES
ARG. WILSON MOGRO

BOLETIN DE ORDENANZA TERRITORIAL
PLANIFICACION TERRITORIAL
ARG. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE

EDIFICABILIDAD

PROYECTISTA

ARG. WAGNER ZAMBRANO M.
C.A.E. PANZI

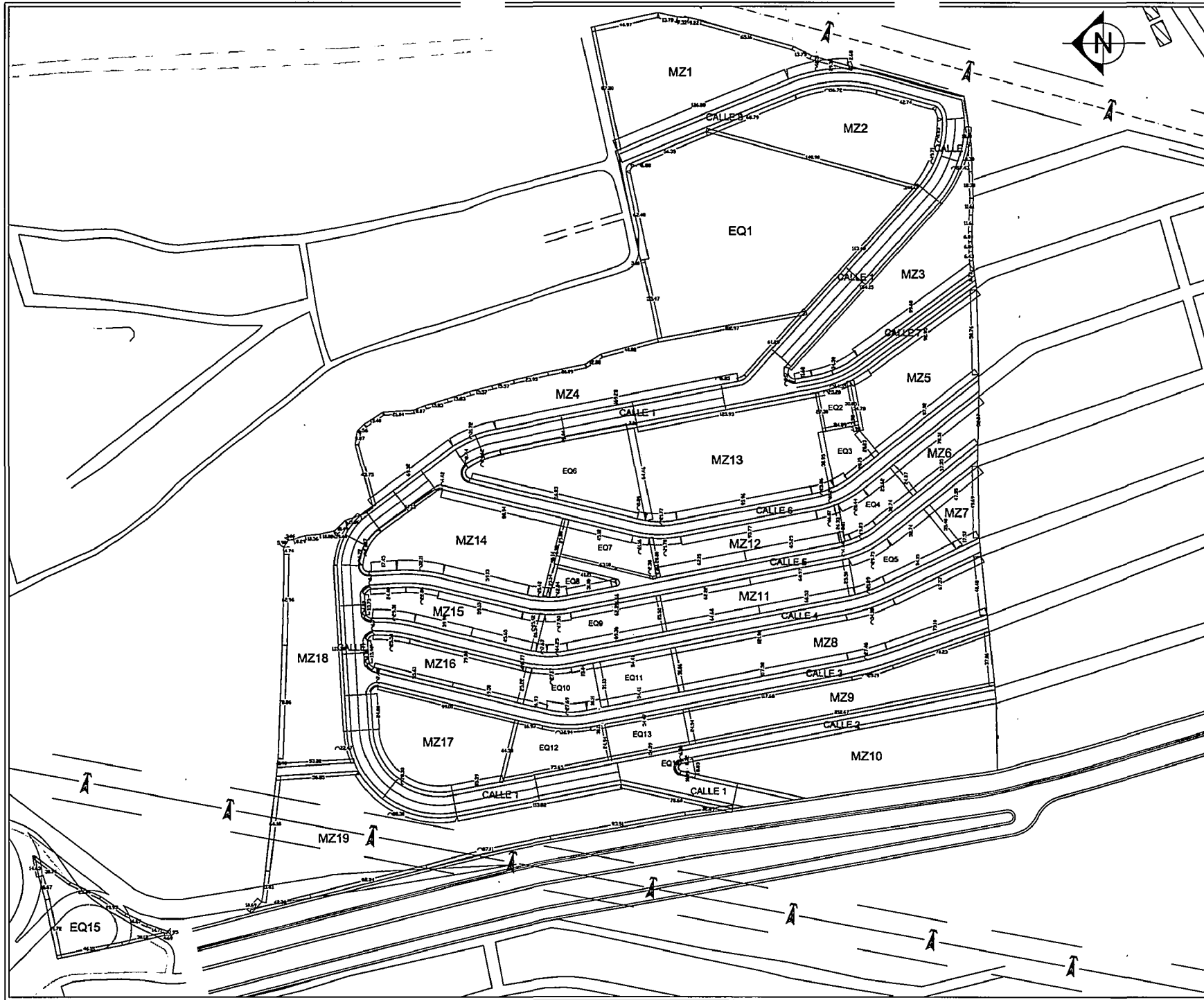
COLABORACION

ARG. ARTURO ALMEIDA
ARG. ANA VENSO

FECHA

NOVIEMBRE / 2009

ESCALA



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

INGENIERO DE ANTEPROYECTO TERRITORIAL DISEÑO Y REDISEÑO	INGENIERO METROPOLITANO DE PLANEACION TERRITORIAL
ARG. WILSON MOGRO	ARG. MAURICIO MORENO
INFORMACION	
CONTENIDO	
LINDEROS	
PROYECTISTA	COLABORACION
ARG. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. P.004	ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENISO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	17
ESCALA	
1 : 2500	

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS																				
			NORTE						SUR						ESTE						OESTE		
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)	
MZ1	8.497,07	COVIPROV	URB. LA COCHA	88,16	-	-	88,16	RETRO ALTA TENSION	-	-	-	-	-	URB. LA COCHA	172,07	-	-	172,07	CALLE 8	185,59	185,59		
MZ2	6.793,75		CALLE 8	65,79	-	-	65,79	CALLE 1	58,03	-	-	-	58,03	CALLE 8	104,38	-	-	104,38	EQ 1	148,90	148,90		
MZ3	6.095,10		CALLE 1	8,17	-	-	8,17	URB. MUSCULOS Y RIELES	100,33	-	-	-	100,33	CALLE 1	211,58	-	-	211,58	CALLE 7	145,66	145,66		
MZ4	10.966,03		URB. LA COCHA	53,62	-	-	53,62	CALLE 1	61,23	-	-	-	61,23	URB. LA COCHA	217,81	EQ 1	104,61	322,42	CALLE 1	337,45	337,45		
MZ5	4.981,95		EQ2	34,78	EQ3	24,81	59,59	URB. MUSCULOS Y RIELES	58,76	-	-	-	58,76	CALLE 7	107,50	-	-	107,50	CALLE 6	87,98	87,98		
MZ6	1.700,84		EQ4	24,87	-	-	24,87	URB. MUSCULOS Y RIELES	32,57	-	-	-	32,57	CALLE 6	78,51	-	-	78,51	CALLE 5	57,55	57,55		
MZ7	1.237,62		EQ5	35,40	-	-	35,40	URB. MUSCULOS Y RIELES	49,69	-	-	-	49,69	CALLE 5	47,55	-	-	47,55	CALLE 4	17,57	17,57		
MZ8	7.110,50		EQ11	31,06	-	-	31,06	URB. MUSCULOS Y RIELES	40,48	-	-	-	40,48	CALLE 4	223,53	-	-	223,53	CALLE 3	218,14	218,14		
MZ9	5.852,38		EQ13	24,94	-	-	24,94	URB. MUSCULOS Y RIELES	37,06	-	-	-	37,06	CALLE 3	217,02	-	-	217,02	CALLE 2	212,67	212,67		
MZ10	7.566,34		EQ14	8,83	CALLE 1	77,56	86,39	URB. MUSCULOS Y RIELES	46,43	-	-	-	46,43	CALLE 2	211,18	-	-	211,18	AV. PADRE CAROLLO	132,20	132,20		
MZ11	3.353,95		EQ9	25,50	-	-	25,50	EQ5	25,50	-	-	-	25,50	CALLE 5	131,19	-	-	131,19	CALLE 4	131,19	131,19		
MZ12	3.308,13		EQ7	28,00	-	-	28,00	EQ4	26,33	-	-	-	26,33	CALLE 6	131,62	-	-	131,62	CALLE 5	131,62	131,62		
MZ13	8.893,67		EQ6	65,43	-	-	65,43	EQ2	27,30	EQ3	38,95	-	66,25	CALLE 1	130,88	-	-	130,88	131,59	131,44	131,44		
MZ14	6.706,64		CALLE 1	79,97	-	-	79,97	EQ7	25,88	PASAJE	6,00	EQ8	23,14	55,02	CALLE 6	91,15	-	-	91,15	CALLE 5	127,47	127,47	
MZ15	2.932,46		CALLE 1	19,39	-	-	19,39	EQ9	26,34	-	-	-	26,34	CALLE 5	125,81	-	-	125,81	CALLE 4	114,76	114,76		
MZ16	2.754,81		CALLE 1	22,09	-	-	22,09	EQ10	25,22	-	-	-	25,22	CALLE 4	114,17	-	-	114,17	CALLE 3	108,92	108,92		
MZ17	5.311,23		CALLE 1	67,68	-	-	67,68	EQ12	44,39	-	-	-	44,39	CALLE 3	74,56	-	-	74,56	CALLE 1	74,56	74,56		
MZ18	6.782,61		URB. LA COCHA	158,36	-	-	158,36	CALLE 1	177,08	-	-	-	177,08	URB. LA COCHA	56,82	-	-	56,82	PASAJE	53,22	53,22		
MZ19	8.506,76		URB. LA COCHA	98,68	-	-	98,68	CALLE 1	78,60	-	-	-	78,60	PASAJE	56,85	CALLE 1	194,02	250,87	AV. PADRE CAROLLO	338,41	338,41		
TOTAL	109.351,84																						

EQUIPAMIENTO	AREA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS																			
			NORTE					SUR					ESTE					OESTE				
			LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	
EQ 1	18.146,22	MDMQ	URB. LA COCHA	117,95	117,95	MZ2	148,90	CALLE 1	116,88	265,78	CALLE 8	63,23	63,23	MZ4	102,97	102,97						
EQ 2	709,46		MZ13	27,30	27,30	MZ5	30,85	-	-	30,85	CALLE 7	25,23	25,23	EQ3	24,89	24,89						
EQ 3	955,15	COVIPROV	MZ13	38,95	38,95	MZ5	24,53	-	-	24,53	EQ2	24,89	24,89	CALLE 6	39,09	39,09						
EQ 4	1.278,65		MZ12	26,33	26,33	MZ6	24,87	-	-	24,87	CALLE 6	44,06	44,06	CALLE 5	56,38	56,38						
EQ 5	1.975,77	MDMQ	MZ11	25,50	25,50	MZ7	35,40	-	-	35,40	CALLE 5	62,49	62,49	CALLE 4	76,04	76,04						
EQ 6	4.281,61		CALLE 1	9,44	9,44	MZ13	64,46	-	-	64,46	CALLE 1	119,72	119,72	CALLE 6	122,69	122,69						
EQ 7	1.630,44	COVIPROV	MZ14	25,88	25,88	MZ12	28,00	-	-	28,00	CALLE 6	131,62	56,28	PASAJE	68,48	68,48						
EQ 8	617,01		MZ14	23,14	23,14	CALLE 5	16,66	-	-	16,66	PASAJE	41,21	41,21	CALLE 5	46,66	46,66						
EQ 9	2.200,20		MZ15	27,31	27,31	MZ11	26,57	-	-	26,57	CALLE 5	79,90	79,90	CALLE 4	91,73	91,73						
EQ 10	1.403,71	MDMQ	MZ16	25,22	25,22	EQ11	31,13	-	-	31,13	CALLE 4	42,21	42,21	CALLE 3	54,73	55,18						
EQ 11	1.360,02		EQ10	32,13	32,13	MZ8	32,13	-	-	32,13	CALLE 4	54,41	54,41	CALLE 3	54,41	54,41						
EQ 12	2.030,06	COVIPROV	MZ17	44,39	44,39	EQ13	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	59,98	59,98	CALLE 1	75,65	75,65						
EQ 13	1.414,55		EQ12	24,94	24,94	MZ9	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	54,47	54,47	CALLE 2	54,39	54,39						
EQ 14	67,44	MDMQ	CALLE 1	6,38	6,38	MZ10	8,83	-	-	8,83	CALLE 2	8,32	8,32	CALLE 1	10,28	10,28						
EQ 15	2.742,36		JARDINES DEL SUR	73,02	73,02	URB. LA COCHA	3,95	-	-	3,95	URB. LA COCHA	106,51	106,51	AV. PADRE CAROLLO	80,96	80,96						
TOTAL	40.812,65																					



Nueva Ciudad
EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

PROYECTISTA: ARQ. WILSON MOGRO
COLABORACION: ARQ. MAURICIO MORENO

CONTIENE:
LINDEROS

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. PUEB.
COLABORACION: ARQ. ARTURO ALMEIDA, ARQ. ANA VENSO, LUISA

FECHA: NOVIEMBRE / 2008
ESCALA:
18



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Suelo 18
168

2009-327

Quito,
Oficio STHV-

31 AGO 2012

000009

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

Señora Secretaria General

SOLICITUD

En atención a la petición ingresada con HC.2012-70480 del 11 de Julio del 2012, que tiene relación a la solicitud de sistematizar las recomendaciones realizadas al Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde".

De acuerdo a dicha solicitud se introdujo dentro del texto de la Ordenanza Metropolitana No. 002 "Nueva Ciudad El Conde", las observaciones presentadas por la Sra. Concejala Luisa Maldonado, aquellas realizadas durante el Primer debate de la reforma a dicha Ordenanza, incluyendo aquellas realizadas por el señor Alcalde Metropolitano. (Las incorporaciones están en texto azul)

Adicionalmente las Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta algunas observaciones al texto de la presente Ordenanza (Las incorporaciones están en texto verde y la supresión de textos en rojo). El documento con la sistematización de todas las observaciones se ponen a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su análisis.

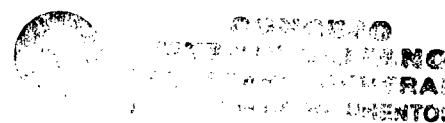
De importancia es la observación realizada por el señor Alcalde Metropolitano realizada en el marco del primer debate en donde se pide a la "señora Presidenta de la Comisión que haga una convocatoria amplia a todos los Concejales, para que en la Comisión discutan este tema previo (el uno es el tipo de disposición que se haga de los residuos, pero deberíamos ver si incorporamos el tratamiento diferenciado de aguas, debemos incorporar a una normativa ambiental fuerte. En este nivel micro, a veces trabajamos mucho en los niveles macro globales, pero deberíamos tener la misma fuerza en estos niveles), a su tratamiento en segundo debate, para que puedan ser incorporados todos los criterios que se han planteado ahora.

Atentamente,

Arq. Fernando Puente Sotomayor
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DEL SUELO
Y EL ESPACIO PÚBLICO (E)

Adj. Carpeta conteniendo documentación
Texto con reformas sugeridas

Memoria Técnica del Proyecto El Conde proporcionado por la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda



FECHA: 31 AGO 2012

HORA: 15:30

FIRMA RECEPCIÓN: J. J. J. J.
JGTH-400

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Pablo Trejo	31/08/2012	
REVISADO POR:	Arq. Carlos Espinel	31/08/2012	



167

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

**SISTEMATIZACIÓN DE LAS OBSERVACIONES A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA
"NUEVA CIUDAD EL CONDE"**

PROYECTO ESPECIAL.- El Proyecto urbano El Conde es un Plan Parcial, que será ejecutado por el COVIPROV, directamente a través de una o varias de sus empresas o utilizando cualquier instrumento jurídico que implique el encargo o la transferencia de la ejecución de las obras a personas naturales o jurídicas del sector privado.

El Proyecto se ejecutará en el inmueble que se ha destinado para el efecto conforme el plano ADJUNTO de la ordenanza de Zonificación.

Art. 1.- ESTRUCTURA URBANA .- El Proyecto "El Conde" se desarrollará considerando las características geográficas del sitio y con el fin de conseguir un tejido continuo y regular, que proponga una estructura integrada; estará conformada por áreas destinadas a: vivienda, equipamientos, áreas verdes, Para los usos de suelo de y equipamiento y de servicios que generen niveles de contaminación ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza General el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y su Anexo No. 11 el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, concentraciones públicas masivas, y actividades que demanden más de 15 estacionamientos públicos y concurrencia de transporte pesado.

Art. 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.- El Proyecto de urbanización aprobado deberá concebirse de manera integral, tomando en cuenta sus componentes (estructura urbana, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes, estacionamientos, vías, áreas protegidas).

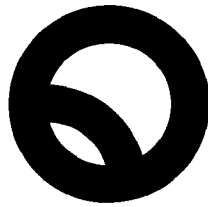
Una vez aprobado el Proyecto, no podrá modificarse lo que éste determine en relación con los ejes de circulación, de articulación espacial, y la forma de ocupación y utilización de suelo de la edificación. Para el efecto, el proyecto establece las diversas tipologías de manzanas (unidades urbanas) permitidas, con las posibilidades ocasionales de variación de las mismas como consecuencia de las formas particulares del sitio, de las diferentes alturas de edificación, o de las posibilidades tipológicas arquitectónicas.

Para la aprobación de los planos de las edificaciones, las declaratorias de propiedad horizontal, las aprobaciones de trabajos varios y los permisos de construcción y habitabilidad obtención de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificación LMU 20 y de Propiedad Horizontal LMU 30 se seguirán los procedimientos establecidos en el Capítulo V de este Título del Reglamento Urbano de Quito. La Ordenanza Metropolitana No. 156 y sus anexos. También serán aplicables al Proyecto Especial El Conde, las normas generales sobre inspección y control de urbanizaciones y control de edificaciones.

Art. 3.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico del proyecto considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considera la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social. (Anexo Memoria Técnica)

Art. 4.- DESARROLLO COMUNITARIO.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales hacia la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de



166

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Este principio será considerado por la organización libre que adopten sus residentes.

Art. 5.- GESTION PARTICIPATIVA.- *Se garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto por medio de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.*

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Este principio será considerado por la organización libre que adopten sus residentes.

Art. 6.- EDIFICACIONES.- *Las edificaciones dentro del Proyecto parcial Especial El Conde serán se construirán como conjuntos habitacionales multifamiliares, los que mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a las siguientes normas:*

- ~~• Bloques de edificación multifamiliares.~~
- ~~• Bloques unifamiliares en hilera.~~
- ~~• Conjuntos de vivienda unifamiliar en pendiente.~~
- ~~• Conjuntos de vivienda unifamiliar con patio central.~~

~~Mantendrán la continuidad visual hacia las vías y no se someterán al cuadro 4 anexo a este código ni a las normas generales de zonificación, prevista en el Capítulo III de este Título del Reglamento Urbano de Quito, sino a las siguientes:~~

- a) La edificación será alineada y sin retiros, continua en construcción y altura, pudiendo diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares y peatonales;
- b) No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva para todo el proyecto; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad; para lograr unidad en la variedad;
- c) Las edificaciones que se construyan a lo largo de la vía distribuidora oriental, deberán ser continuas a lo largo de su frente y tener comercio en planta baja, su altura será de $\pm 5m$, hasta 20 metros debiendo resolverse con departamentos dúplex en los dos últimos niveles.
- d) De las edificaciones que se construyan a lo largo de vía colectora occidental deberán tener un zócalo continuo de comercio de $6m$ hasta 8 metros de altura y un bloque posterior destinado a vivienda de $\pm 2m$ hasta 16 metros de altura. En esta vía se dejará un retiro de 9.50 metros, destinado a estacionamientos públicos y a espacios peatonales.
- e) La altura de los restantes bloques de edificación variarán entre ~~6 y 9 metros~~ 8 y 12 metros; debiendo los bloques unifamiliares en hilera mantener $9m$ hasta 12 metros de altura hacia las



165

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

- vías vehiculares y los conjuntos de vivienda ~~6.00 metros~~ 8 metros para el número de pisos se someterá a lo previsto en el cuadro No. 2-13 ~~anexo a este Código~~ de esta ordenanza Especial;
- f) Las alturas se medirán desde la rasante de las vías vehiculares, y en los conjuntos que no dan hacia las vías se lo hará con en relación al nivel natural del terreno.
 - g) En los conjuntos se construirán muros cortafuegos medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior y por lo menos 40cm la altura establecida en esta Ordenanza.
 - h) Las unidades habitacionales de esquina deberán tener un tratamiento especial, las fachadas deberán abrirse hacia los frentes.
 - i) No se autorizan edificaciones de un solo piso.
 - j) Se considerará como unidad mínima urbana a la manzana y, como unidad mínima habitacional, al bloque o conjunto de edificación; a fin de hacer factible el condominio. No se permitirán divisiones de construcción en esta unidad mínima urbana.
 - k) Al interior de todas las manzanas se sembrarán árboles ornamentales.
 - l) Cada unidad habitacional no podrán tener menos de 4 metros de frente y entre 7 a 10 metros de profundidad. La profundidad de un bloque o conjunto deberá ser uniforme, a fin de formar conjuntos edificados homogéneos.
 - m) ~~Para el caso de vivienda bifamiliar en lote, el área de éste no podrá tener un frente menor a 8 metros y una profundidad menor a 15 metros~~
 - n) *Todas las edificaciones serán construidas con estructura sismo resistente*

Art. 7.- ACCESOS.- Los accesos a las unidades urbanas mínimas serán:

- Directos a las unidades de habitación, en los bloques que dan a las vías vehiculares interiores.
- A través de espacios de vinculación desde las vías peatonales al interior de las unidades urbanas.
- A través de espacios peatonales al área destinada a actividades comerciales.

Todos los casos de accesos se resolverán a través de sitios de transición entre el espacio público y el espacio semi-privado, así como entre éste y el espacio privado. El proyecto de urbanización conjuntos habitacionales establecerá las tipologías de edificación según accesibilidad, ubicación de la circulación vertical y altura; a las tipologías así establecida se aplicará lo previsto por el inciso segundo del artículo II.52-C de este código en esta ordenanza Especial.

~~**Art. 5.- DENSIDAD.-** El índice de habitabilidad mínimo será de 12 metros cuadrados por persona y la densidad bruta total de setenta y dos viviendas por hectárea; la densidad neta variará de acuerdo a la localización de la manzana en el conjunto urbano hasta 99 viviendas por hectárea; con una densidad bruta de 280 hab/Há.~~

Art. 8.- USOS DE COMERCIO.- En la vía distribuidora oriental se podrá localizar comercio vecinal y especializado. En las vías locales y en las áreas de vivienda se permitirá exclusivamente el uso de suelo para comercio vecinal. En el zócalo continuo de dos plantas que da hacia la vía colectora occidental se permitirá exclusivamente uso comercial. En cualquier caso los usos complementarios a la Vivienda se someterán a las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Art. 9.- EQUIPAMIENTOS.- Los usos de suelo de equipamientos se admitirán únicamente en los sitios señalados en el proyecto, en los que se ubicarán servicios de educación, salud, recreación, cultura, culto, comercio, seguridad, protección de incendios y otros equipamientos de con usos colectivo-comunitarios. Los terrenos de con pendiente pronunciada, ubicados en el costado oriental del predio serán utilizados como equipamiento recreativo, cultural, caminería, paseos, o similares.



164

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Art. 10.- VIAS.- Las vías se someterán a lo previsto en el cuadro 14 anexo a este Código Cuadro No. 1 de esta Ordenanza. Las aceras de las vías colectoras, distribuidoras y locales deberán arborizarse obligatoriamente, así como prever su mobiliario urbano.

CUADRO No. 1 ESPECIFICACIONES DE VÍAS

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL	PARTERRE	CARRILES ESTACIONAMIENTO	ACERA	ARBORIZACION
COLECTORA OCCIDENTAL	34	3	3.5*	6	**	3	Lineal
DISTRIBUIDORA ORIENTAL	16	2	3.5	---	2	2.5	Lineal
LOCAL TIPO F "A"	11	2	3	---	1 costado oriental	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "B"	11	2	3	---	1 costado occidental	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "C"	11	2	3.5	---	---	2	Lineal
PEATONAL	6	---	---	---	---	1.5	Variable

Nota: Las vías distribuidoras y locales deberán arborizarse obligatoriamente, así como prever su mobiliario urbano.

- * Dos carriles de transporte colectivo de 8m. de ancho
- ** Banda de estacionamientos interiores

Cuadro No. 2 ALTURA DE EDIFICACIONES

UBICACIÓN	ALTURA
Vía Colectora Urbana	Zócalo comercial 6 m, edificación posterior 12 m
Vía Distribuidora Oriental	15 m . bajo: comercial 3 m
Vías locales	9 m
Vías peatonales	Variables según su implantación en el conjunto
Centro de equipamiento barrial	12 m. Bajo comercial 3 m

NOTA: No se permitirán alturas superiores o inferiores a las indicadas

Art. 11.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:



163

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad, aprobados por la Gerencia de Espacio Público de la EPMMP.

Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.

Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas, y con una dotación equivalente a un árbol por cada vivienda en lo posible, sin tomar en cuenta los arbustos.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 12.- DISPOSICIÓN DE DESHECHOS.- Se implementará el modelo de disposición y recolección de desechos que la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO), considere el más conveniente. Los sitios de acopio de residuos serán de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EPMASEO) para el modelo de disposición y recolección de desechos.

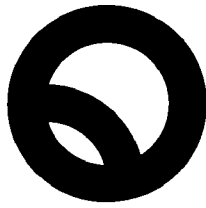
Art. 13.- RECICLAJE DE AGUAS: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende, siempre que sea responsabilidad de los habitantes del conjunto habitacional la implementación de esta práctica.

Previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU 20 se obtendrá la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) para el sistema de reciclaje de aguas.

Art. 14.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO.- Para la ejecución del proyecto se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Necesariamente en el caso de vivienda progresiva deberán quedar concluidos en primera etapa los elementos colindantes con el espacio público, especialmente sus fachadas a las vías o espacios públicos, igualmente las medianerías. Esta norma rige para conjuntos habitacionales o bloques multifamiliares;
- b) No se autorizará la construcción de edificaciones que no contemplen la ejecución de la totalidad de pisos de las fachadas hacia el exterior de las manzanas;
- c) En las etapas siguientes podrán incluirse desarrollos hacia la parte posterior o interior de las viviendas;

Art. 15.- PATIOS POSTERIORES Y/O DE SERVICIO.- Los patios posteriores y/o de servicios de las viviendas individuales tendrán tres metros de profundidad por todo el frente del lote de la unidad habitacional y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación. ~~Art. 13.- PATIOS DE SERVICIO.-~~ Cuando los patios posteriores y/o de servicio den hacia las áreas comunales o espacios públicos deberán tener paramentos perforados que permitan su iluminación y ventilación integrándose al tratamiento compositivo de la fachada.



162

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Art. 16.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES.- la separación mínima entre bloques multifamiliares será de seis metros, hasta ~~cuatro~~ cinco pisos de altura.

Art. 17.- ACCESO A MULTIFAMILIARES.- Los accesos a multifamiliares serán elementos de distribución, organización funcional y especial de la tipología; no deberán iluminar ni ventilar locales habitables ni podrán ser invadidos por ningún elemento constructivo.

Estos accesos podrán incorporar galerías de circulación de un metro veinte centímetros de ancho como mínimo y se podrán construir a partir de la primer planta, el frente mínimo del acceso será de 2.5 metros.

Art. 18.- CIRCULACIÓN PEATONAL.- en bloques multifamiliares la circulación horizontal será abierta y con un ancho mínimo libre de un metro veinte centímetros.

La circulación vertical en escalera tendrá un mínimo de un metro veinte centímetros de ancho.

Art. 19.- VÍA DE ACCESO VEHICULAR Y CAMINERÍA INTERIOR.- ~~Los pasajes~~ La vía de acceso vehicular, peatonal y/o mixta, tendrá 6 metros de ancho mínimo, y la calzada del ingreso vehicular no será menor a tres metros y un solo sentido de circulación.

Art. 19.- ESTACIONAMIENTOS.- Las plazas de estacionamiento que se generen por la demanda de la vivienda, se calcularán a razón de un puesto por cada cinco viviendas y serán emplazados al interior de las unidades urbanas (manzanas). Los que demanden las actividades de comercio, podrán ubicarse en las vías locales aledañas. ~~cuya capacidad es de 350 puestos de estacionamiento.~~

~~Para el caso de vivienda bifamiliar en lote se establece dos estacionamientos por cada tres lotes.~~

~~El ancho mínimo~~ Las dimensiones mínimas de cada unidad de estacionamiento será de ~~nueve metros~~ tres metros cuarenta centímetros de ancho por cinco metros de largo para estacionamientos a 45° respecto a la vía interior y de ~~once metros~~ dos metros treinta centímetros de ancho por cuatro metros ochenta centímetros de largo para estacionamientos a 90° respecto a la vía interior.

Art. 20.- REMATES DE EDIFICACIONES.- Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales.

Art. 21.- SUPERFICIE DE ABERTURAS.- La superficie de las aberturas será de entre treinta y cincuenta por ciento de la superficie de la fachada.

Art. 22.- VENTANAS.- No se permite la construcción de fachadas con ventanas apaisadas. Es decir, la dimensión de la base no podrá ser mayor a la de la altura de la ventana.

Art. 23.- VOLADOS, BALCONES Y MOLDURAS.- No se permite la construcción de volados. Los balcones quedarán hacia el interior de la línea de edificación. Las molduras y salientes no superarán veinte centímetros desde la línea de fábrica.

Art. 24.- CULATAS.- Se prohíbe las culatas hacia los espacio públicos o comunales. En cualquier caso las culatas o fachada ciegas de las edificaciones deberán revocarse o pintarse.

Art. 25.- GAS.- Cada unidad habitacional podrá contemplar un espacio para futuro servicio de gas centralizado, en sitios tales que al instalar el sistema, pueda funcionar sujeto a las normas y medidas de seguridad que correspondan establecidas en la Ley de Protección contra incendios y su reglamento y aplicadas por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito. En todos los casos a las viviendas se les preverá de un sitio con ventilación directa y con todas las seguridades para la colocación de bombonas de gas de uso doméstico y calefones.



161

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Art. 26.- CORTAFUEGOS-SISTEMA CONTRA INCENDIOS.- En los conjuntos el "Proyecto Ciudad Quitumbe" se construirán muros cortafuegos y habilitará el equipamiento contra incendios medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior y por lo menos 40cm la altura establecida en esta Ordenanza, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Protección contra incendios y su reglamento. La aplicación de la ley será verificada y aprobada por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 27.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

CUADRO No. 3
DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (m)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	13,00	16,00	16,00	2,70
COCINA - LAVADORA	5,00	6,00	7,00	7,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	17,00	18,00	20,00	20,00	2,70
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,00	9,00	9,00	9,00	2,50
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,20
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	7,00	7,00	2,20
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	7,00	2,20
BAÑOS	2,50	2,50	2,50	2,50	1,50
ÁREA DE LAVADO UNIFICADA (ÁREA POR UNIDAD DE VIVIENDA)	1,50	1,50	1,50	1,50	2,50
AREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20

(*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el



160

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.

Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m² y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m² y lado mínimo de 2.50m.



Secretaría
**General del
Concejo**

(159)

SG 2398

11 JUL 2012

Arquitecto
René Vallejo
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente

De mi consideración:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el lunes 9 de julio de 2012, luego de analizar las observaciones formuladas por la concejala Luisa Maldonado, mediante oficio No. 0324-LMM-CMQ-2012, así como aquellas recogidas en primer debate en el Concejo Metropolitano de Quito, respecto del proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde", de la Ordenanza Especial No. 002 "El Conde", **resolvió:** solicitar a usted proceda con la sistematización de dichas observaciones en el texto, y lo remita para conocimiento de la Comisión, en un plazo de 15 días.

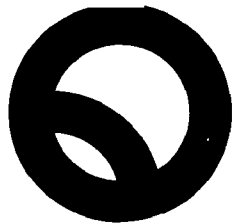
Adjunto la documentación constante en 134 hojas y un CD.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

MVT 09/07/2012



Secretaría
General del
Concejo

SEGUIMIENTO

655-09 PS

RS

(Handwritten initials and marks)

Doctor
Fabián Andrade Narváez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

SG

0917

10 FEB 2010

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, que para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, emita en un plazo máximo de 15 días un informe y criterio legal, referente al Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza No. 002, que contiene el proyecto de Urbanización "NUEVA CIUDAD EL CONDE". Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en ciento dieciséis hojas.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

Handwritten signature of Patricia Andrade Baroja

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

C.C. Econ. Yolanda Gaete, Gerenta General (E) de La EMDUQ.

(2009-327)
Marisela C.
2010-02-09

AREA DE JURISDICCION VOLUNTARIA
Expediente n.º 0655-2009
RECIBIDO P.T.
Fecha de ingreso: 17 FEB 2010

Stamp with date FEB 2010 and other illegible text.

MEMORIA TÉCNICA CONJUNTO URBANO EL CONDE

INTRODUCCIÓN

CONCEPTOS:

- La valoración formal de las estructuras urbanas
- La definición de tipo y morfología.
- La operatividad del proyecto
- el sitio como elemento esencial del proyecto

ENFOQUE:

Dos enfoques paralelos y simultáneos:

- visión sistémica:
 - Los sistemas urbanos, vial y transporte, vivienda, comercio, producción....
- visión estructural:
 - Lectura y analizar de la estructura urbana y sus componentes.



at

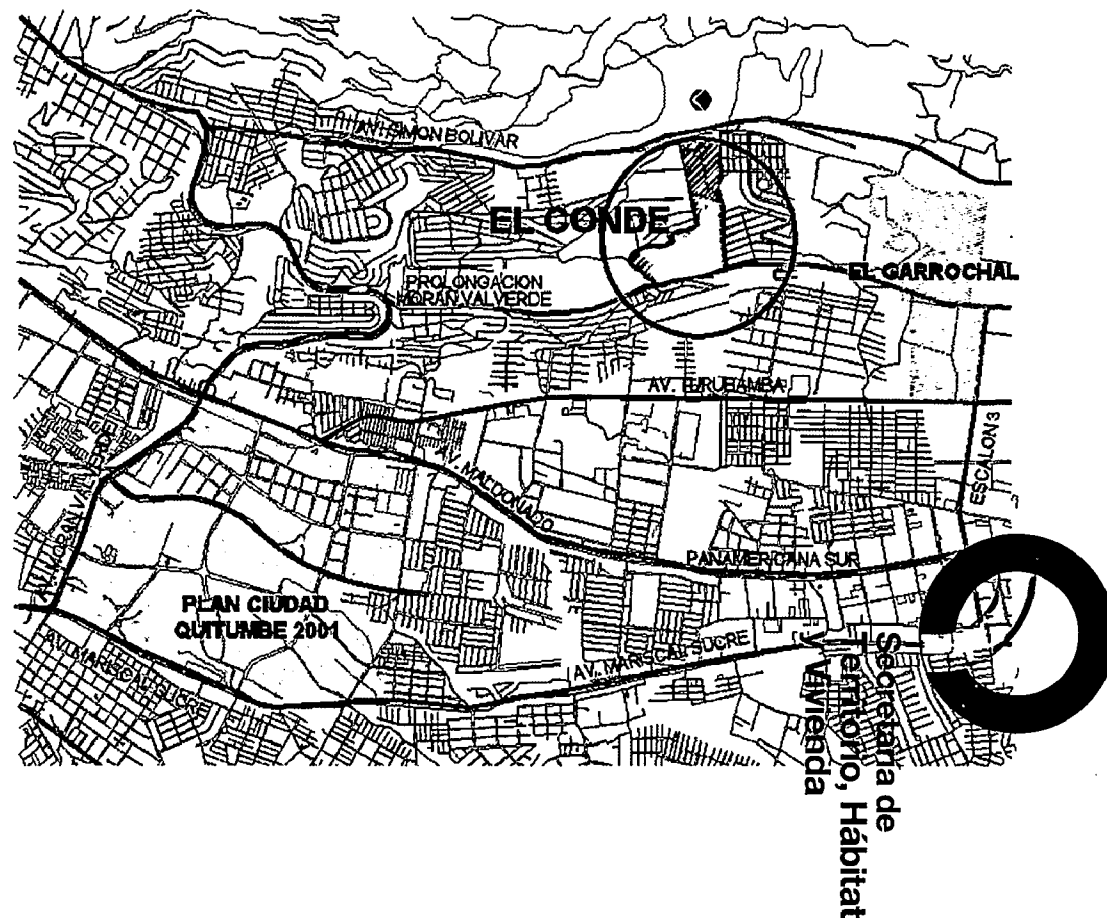
1.- EL SITIO:

El Conjunto Urbano El Conde se ubica en el sector sur de la ciudad, entre las avenidas Simón Bolívar en el costado oriental y la vía SN proyectada como continuidad de la Morán Valverde hacia el sur.

Morfología del terreno: El terreno tiene una extensión aproximada de 26 Has. De las cuales 20 Has. Corresponden a COVIPROV, la forma del terreno es irregular y su topografía varía entre los 3000 y los 3070 metros de altitud.

La forma del terreno permite descomponerla en dos cuerpos, el primero rectangular orientado norte – sur que tiene una dimensión de 790 m x 425 m y el segundo orientado este – oeste de 187 m x 246 m. En su colindancia con la prolongación de la Av. Morán Valverde se tiene una altitud de 3000 metros, variando la pendiente hacia borde del primer cuerpo, hasta llegar a los 3070 metros y luego hacia el oriente desciende a los 3040 metros formando una hondonada que colinda con el denominado barrio la Cocha.

Su estratégica localización y sus características topográficas permiten visuales paisajísticas de mucho interés desde el lote hacia la ciudad y desde la ciudad hacia el mismo; aspecto fundamental para su aprovechamiento en el proyecto.



2.- POBLACIÓN:

El proyecto plantea un conjunto polifuncional con una distribución equilibrada de usos y población, tratando de lograr la mixtificación de los usos de suelo con predominancia del de vivienda, a fin de lograr una rentabilidad adecuada de la inversión y la recuperación del barrio tradicional en las actividades urbanas y de vivienda.

La distribución de la población propende al aprovechamiento máximo del terreno teniendo como parámetros básicos las posibilidades económicas de la población que ocupará el sitio, las tecnologías factibles ha ser utilizadas y las características morfológicas del terreno, limitaciones que convergen a la definición de los tipos de edificación y adaptación de los mismos al suelo.

Estas condiciones han permitido llegar a satisfacer las necesidades de ciudad de unos 7500 habitantes con una densidad bruta de 272 hab. / Ha y 72 viv. / Ha; y una densidad neta de 377 hab. / Ha y 99 viv. / Ha. Esta densidades varían de acuerdo a su localización dentro del lote y los tipos de edificación propuestos.

DENSIDAD BRUTA

AREA DEL TERRENO	260015,59
UNIDADES DE VIVIENDA	1865,00
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA (v/Ha)	71,73
DENSIDAD BRUTA HABITACIONAL (h/Ha)	272,58

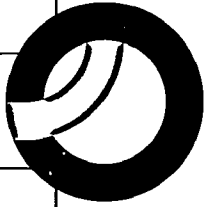
AREA NETA PARA VIVIENDA

AREA DEL TERRENO	260015,59
VIAS, EQUIPAMIENTOS, AREA VERDE	104006,00
AREA NETA PARA VIVIENDA	156009,59

DENSIDAD NETA

AREA NETA PARA VIVIENDA	156009,59
UNIDADES DE VIVIENDA	1865,00
DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (v/Ha)	99,36
DENSIDAD NETA HABITACIONAL (h/Ha)	377,57

Secretaría de
 Territorio, Habitat
 y Vivienda



3.- SISTEMAS URBANOS

El proyecto parte de una concepción sistémica y estructurada que integra los componentes que conforman la unidad urbana, estos son:

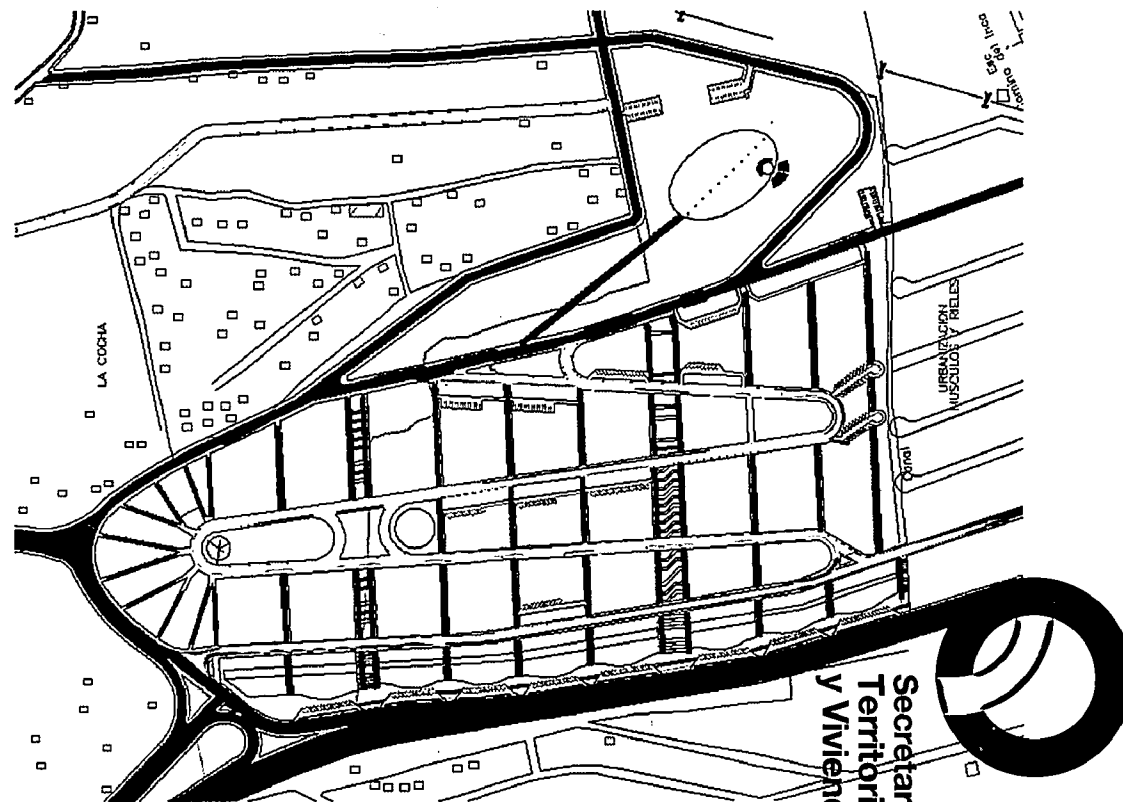
- Subsistema vial y de transporte
- La trama de verde
- Subsistema de vivienda
- Subsistema de equipamiento y servicios
- Subsistema de comercio
- Subsistema de infraestructura

SUBSISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE: TRAMA VIAL

TIPOS Y CRACTERISTICAS DE VÍAS

El sistema vial se ha jerarquizado en correspondencia a las regulaciones del Distrito Metropolitano y que comprende los siguientes tipos de vías:

1. **COLECTORA URBANA:** Avenida perimetral oeste de 34 m de ancho.
Doble sentido, cada uno de 10 m. de ancho con tres carriles vehiculares, parterre central arborizado de 6m. de ancho, y aceras laterales de 4 m de ancho cada una.
2. **DISTRIBUIDORA TIPO D:** Vía perimetral norte y este, de 16 m de ancho, dos carriles centrales de circulación vehicular en doble sentido y de 3,50m. de ancho cada uno; dos carriles externos para estacionamiento vehicular en doble sentido de 2m. de ancho cada uno; dos aceras de 2,50. de ancho cada una.



- COLECTORA
- DISTRIBUIDORA
- LOCAL TIPO F (ALT. 1A Y 1B)
- LOCAL TIPO F (ALT. 1C)
- PEATONAL

Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

15/11

3. LOCALES:

3.1 TIPO F (ALTERNATIVA 1A Y 1B): Vía interna del proyecto, de 11m de ancho, dos carriles de circulación vehicular en doble sentido, de 3m. de ancho cada uno y un carril exterior para estacionamiento vehicular, de 2m. de ancho; dos aceras de 1.50m. de ancho cada una.

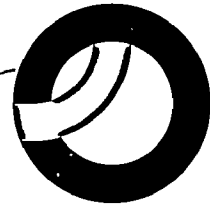
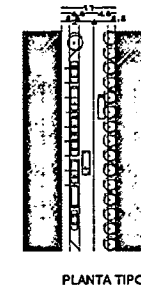
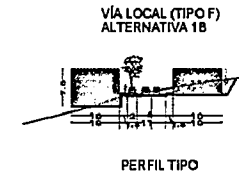
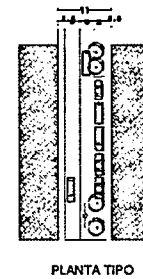
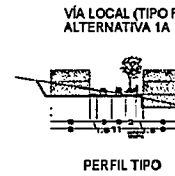
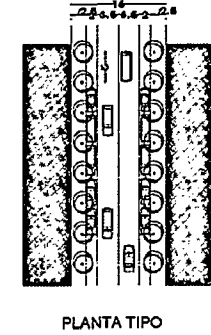
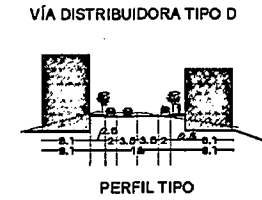
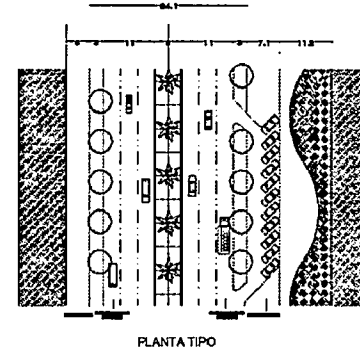
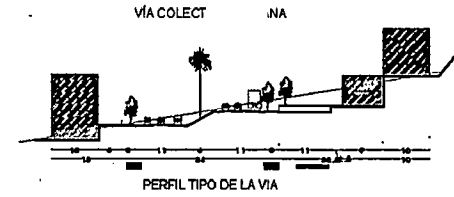
3.2. TIPO F (ALTERNATIVA 1C): Vía interna del proyecto, de 11m. de ancho, dos carriles de circulación vehicular en doble sentido, de 3.50m. de ancho cada uno; dos aceras de 2m. de ancho cada una y que comunica el costado occidental del proyecto con la Urbanización Músculos y Rieles.

4. PEATONALES: De 6m. de ancho, con jardinería y arborización, las aceras de circulación tendrán un mínimo de 2m.

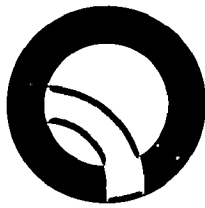
Se contemplan dos bandas de equipamiento comunitario que recorren el proyecto de este a oeste y que complementan el sistema de circulación peatonal, estas tendrán las aceras de circulación peatonal en los extremos de la misma; en estas se utilizarán como sistemas de circulación preferentemente rampas que faciliten la circulación de discapacitados.

NOTA: ver perfiles en planos correspondientes.

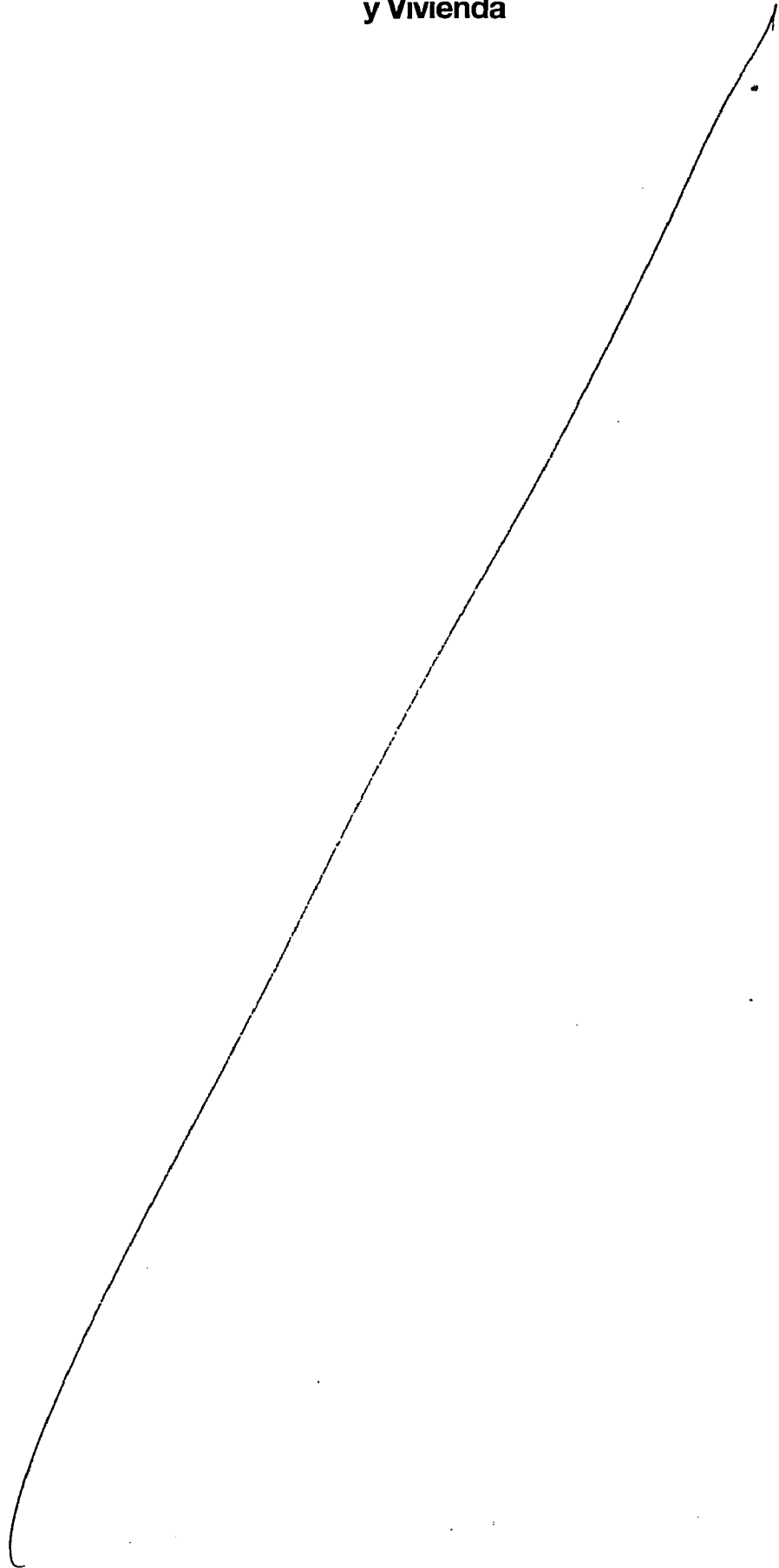
Los radios de giro en las distintas vías, varían según el trazado y topografía del proyecto. Sus dimensiones se registran en los planos adjuntos.



Secretaría de
Vivienda y Hábitat



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**



TRAMA VERDE

El sistema de verde comprende la utilización del bosque existente en el costado oriental del terreno como parque barrial, complementado con la dotación de un área de verde en el sentido norte sur y ubicado en el sector norte del lote; adicionalmente se integran al sistema los ejes transversales de equipamiento y verde que integran el proyecto en el sentido este oeste, los ejes transversales de circulación repetidos cada 66m conformando las unidades urbanas conjuntamente con las vías vehiculares, y la arborización en las vías y en las articulaciones entre vehiculares y peatonales.

Adicionalmente al sistema de verde se integran los espacios semipúblicos de cada una de las unidades urbanas, conformando de esta manera una trama de verde que integra los diferentes niveles de uso del espacio público y semipúblico.

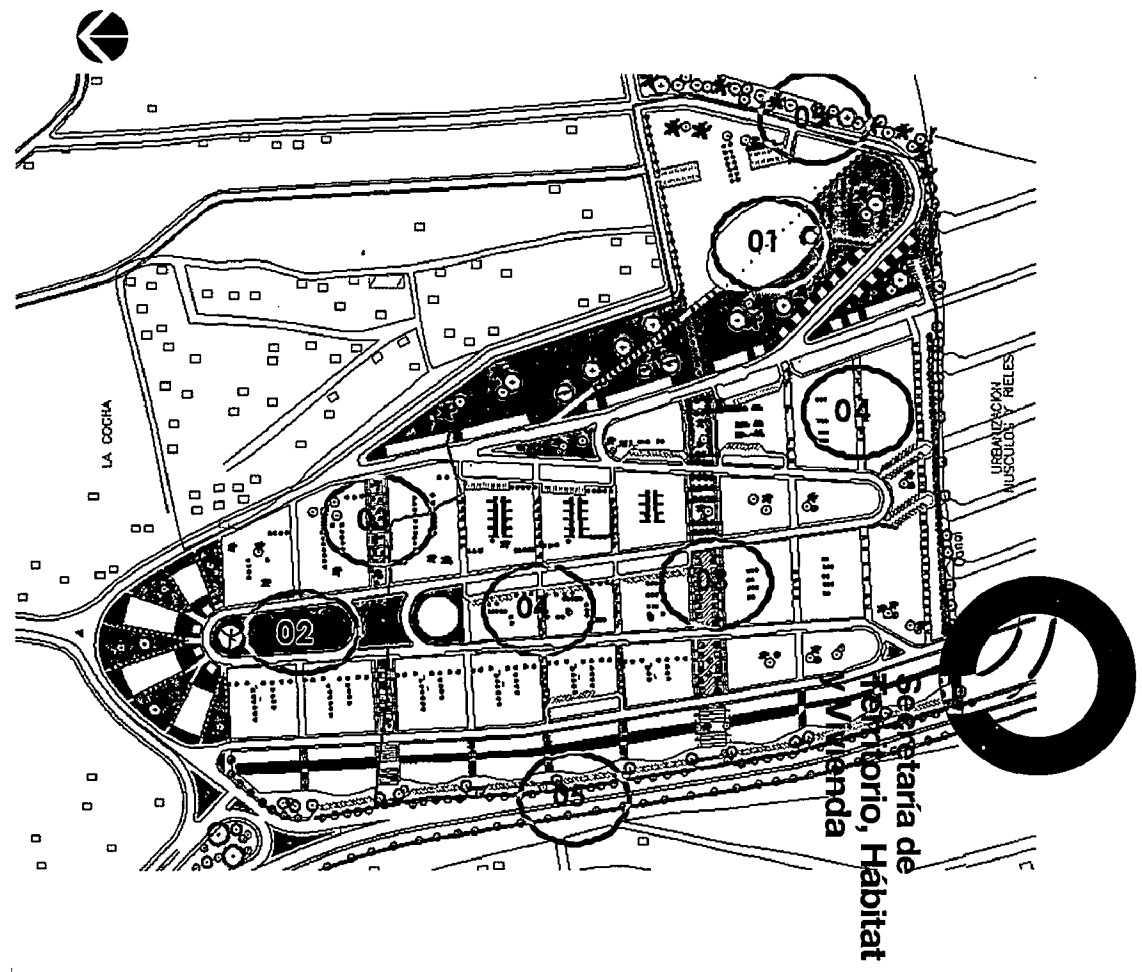
COMPONENTES

1.- Parque Barrial:

Comprende una extensión aproximada de 3.4 Has. Se utiliza el terreno que tiene una fuerte gradiente y que se encuentra arborizado, dando posibilidades de utilizarlo como área de paseos, recorridos y creación de sitios de descanso y contemplación. Se incluye un área de uso comunitario (plaza oval que integre actividades sociales, comerciales, culturales y recreativas del barrio). Se deberá complementar la vegetación existente con especies variadas y desarrollar un proyecto específico de utilización del mismo.

2.- Parque eje norte sur:

Con una extensión de 0.9 Has., generando un eje que posibilite la incorporación de elementos de identidad barrial de tipo cultural. Deberá realizarse el diseño específico de dicho espacio, incorporando sitios de encuentro y áreas arborizadas que delimiten los espacios y fortalezcan un eje peatonal que articule este espacio con el centro de equipamiento del parque barrial.



3.- Ejes de equipamiento y verde en sentido este oeste:

Los ejes transversales propuestos uno de 30m de ancho y otro de 20m de ancho, cumplen por una parte el papel de generar áreas de equipamiento menor destinado fundamentalmente para los niños y que adicionalmente sirvan para generar sitios de encuentro. Deberá integrarse áreas de juegos y estar a través de la utilización de arborización alta de 15 m de alto o más.
y elementos de jardinería.

4.- Vías peatonales:

Ejes transversales de 6m de ancho que sirven de nexo peatonal y que al mismo tiempo generen espacios de sombra a través de la incorporación de arborización y elementos de jardinería. Árboles de 10 a 15 m de alto, tipo Jacarandá, acacia o similares.

5.- Hileras de árboles en vías

Árboles de 10 a 15 m de alto, tipo Jacarandá, acacia o similares, en las aceras de las vías arteriales y colectoras.

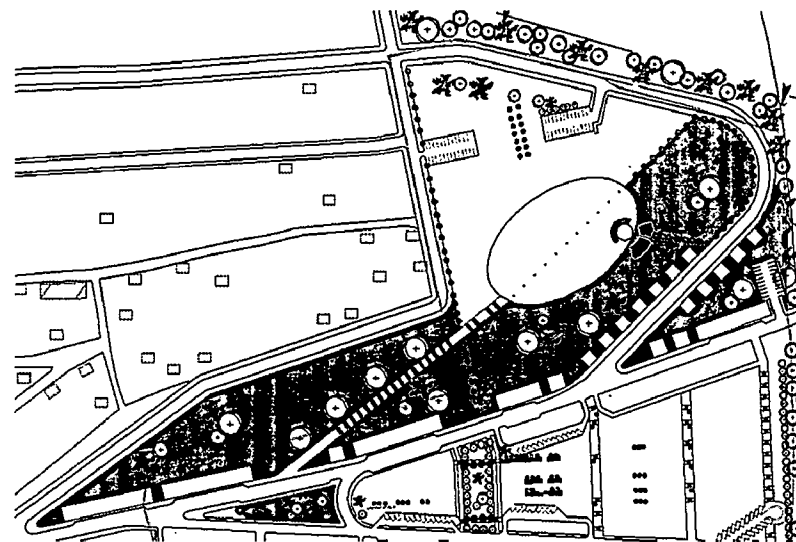
Árboles álamo, cholán o similares, de 8 a 10 m de alto en las aceras de las vías locales.

Árboles tipo tilo, molle, yalomanes o similares, de 3 a 5 m de alto en las vías peatonales, y arbustos tipo sigse, bambú o similares.

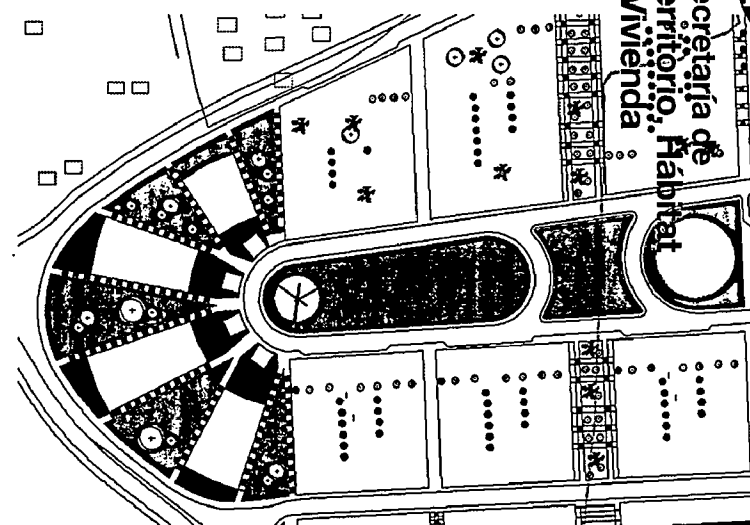
6.- Espacios semipúblicos al interior de las unidades urbanas:

Al interior de cada unidad urbana deberán diseñarse áreas de usos comunitario arborizadas y ajardinadas, pudiendo utilizarse arborización ornamental, medicinal y árboles frutales tipo higo, capulí o similares.

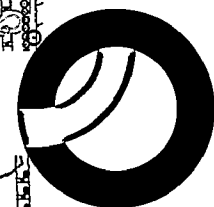
PARQUE BARRIAL



PARQUE EJE NORTE SUR



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda



COMERCIO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Comercio:

El proyecto contempla la integración del comercio barrial y sectorial a través de tres componentes principales:

1. Comercio urbano y sectorial en la banda colindante con la vía arterial urbana en edificación de dos plantas destinada exclusivamente a este objeto.
2. Comercio barrial localizado alrededor de la plaza barrial y el eje de la vía distribuidora localizada al este del terreno, en edificaciones de tipo bajo y vivienda, comercio en bajo y vivienda en plantas altas.
3. Comercio menor localizado en las plantas bajas de las vías locales y ocasionalmente al interior de las unidades urbanas definidas en el proyecto.

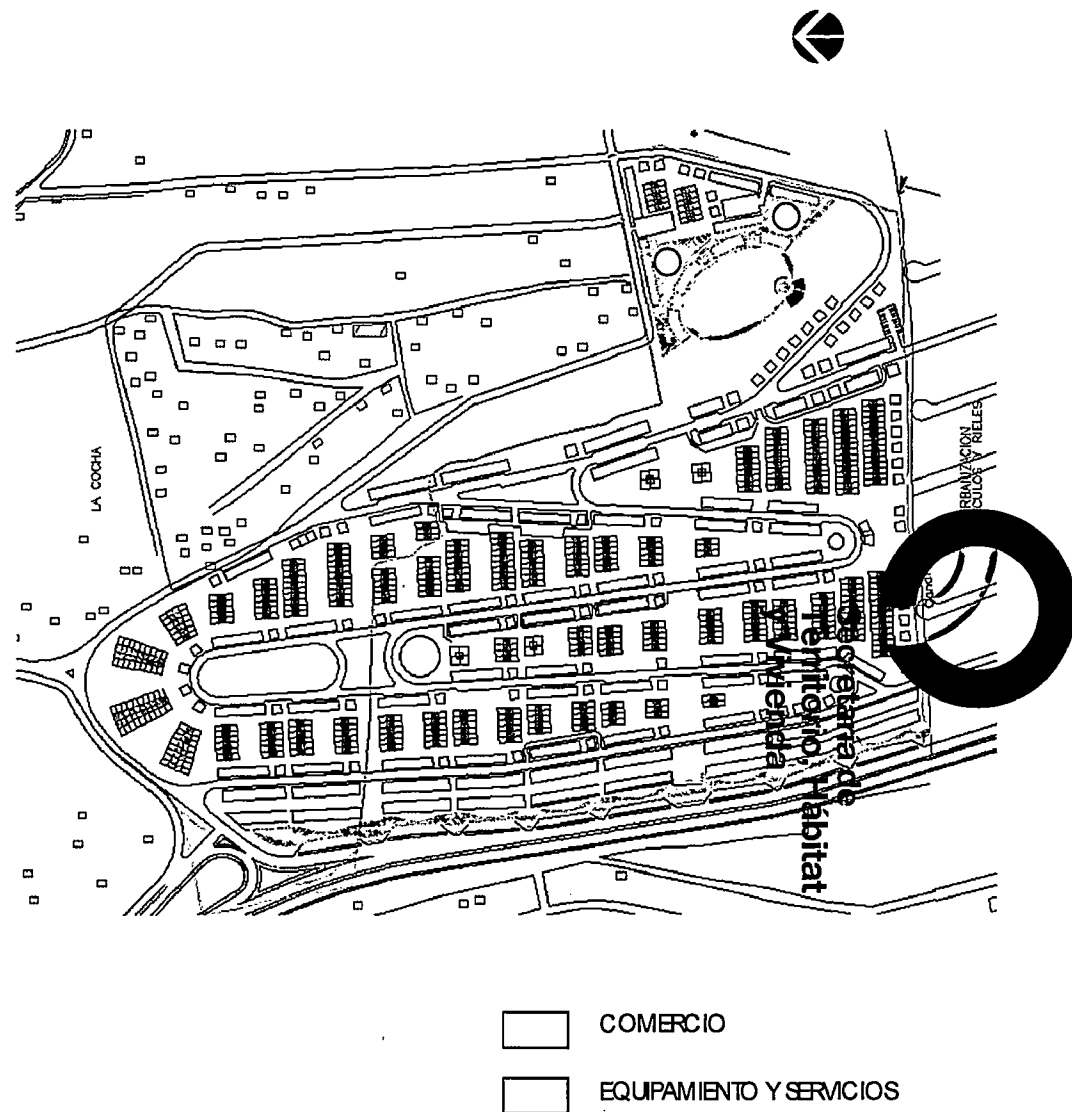
Equipamiento:

En la concepción del proyecto y con la visión sistémica antes indicada, los equipamientos se han determinado en relación a la organización integral del conjunto:

- Equipamiento de tipo barrial integrado por: espacios de comercio, servicios, equipamiento educativo, cultural y recreativo, localizado en la centralidad generada por la plaza central del conjunto urbano.
- Equipamientos a nivel sectorial: espacios y edificaciones destinadas a usos educativos, sociales y de salud, distribuidos estratégicamente dentro del proyecto.
- Equipamientos a nivel de las unidades urbanas: sala comunal y servicios, comprendidos dentro del concepto de condominio y propiedad horizontal.

En este último caso se construirá la sala comunal según lo establecido en las normas. Se privilegiará la localización en planta baja.

Se estimulará al condominio de mejor mantenimiento en la edificación y en las áreas comunitarias.



Se detallan los siguientes equipamientos destinados al servicio del conjunto urbano:

1. Nivel barrial:
 - Salud. Unidades de salud del día. Dispensario con servicios de clínica y emergencia.
 - Educación y cultura: parvulario infantil y centro cultural barrial.
 - Bienestar social: centro de madres y ayuda social.
 - Parque barrial
 - Culto
2. Nivel unidades urbanas: comprendidos dentro del concepto de condominio y propiedad horizontal.
 - Parques infantiles
 - Guardería
 - Salones comunales

Servicios:

- Seguridad
- Correos y telefonía.

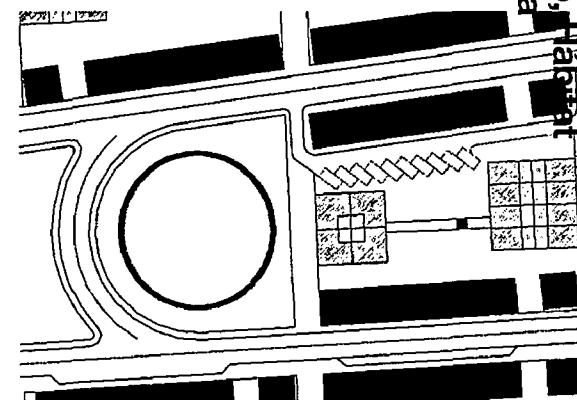
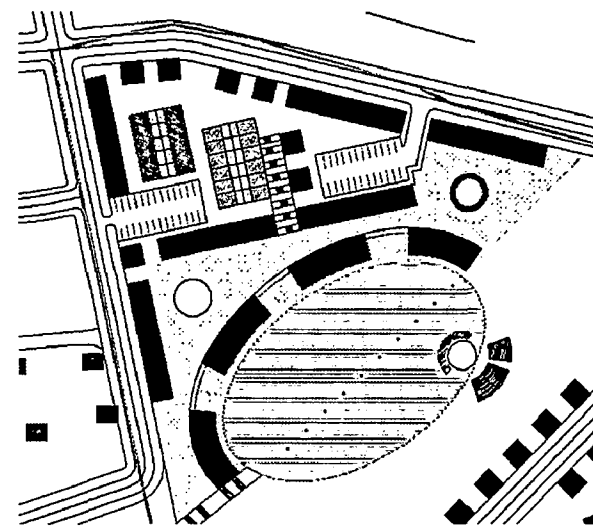
El equipamiento se ubicará en las áreas determinadas en el proyecto. Con un COS 30%, y una altura de edificación de hasta dos pisos, dependiendo del tipo de proyecto, y un COS total de 60%.

El 70% restante será destinada a áreas verdes. No podrán parcelarse estas áreas, además se prohíbe en estos espacios construir cercas o cerramientos que impidan la libre accesibilidad del público. Los proyectos que se desarrollen en las áreas destinadas a equipamiento se someterán al análisis y aprobación establecidas por la Municipalidad.

Pautas de diseño para el equipamiento:

- Facilitar el acceso de la comunidad a las instalaciones de los edificios.
- Utilización libre de los espacios abiertos disponibles.
- Evitar los conflictos entre las distintas actividades.
- Control adecuado de lo accesible por la comunidad, respecto a los no accesible.
- Una organización adecuada del establecimiento que coordine y planifique la utilización de los espacios.
- En las edificaciones destinadas a equipamiento cultural se reglamentará la utilización de estos espacios, para actividades tales como exposiciones, teatro al aire libre, competiciones, fiestas comunitarias, etc.
- Se dará especial atención a la seguridad y al manejo de barreras arquitectónicas.
- Estas edificaciones podrán tener hasta 2 pisos.

EQUIPAMIENTO BARRIAL



Secretaría de
Territorio,
Urbanismo
y Vivienda



Handwritten signature or mark.

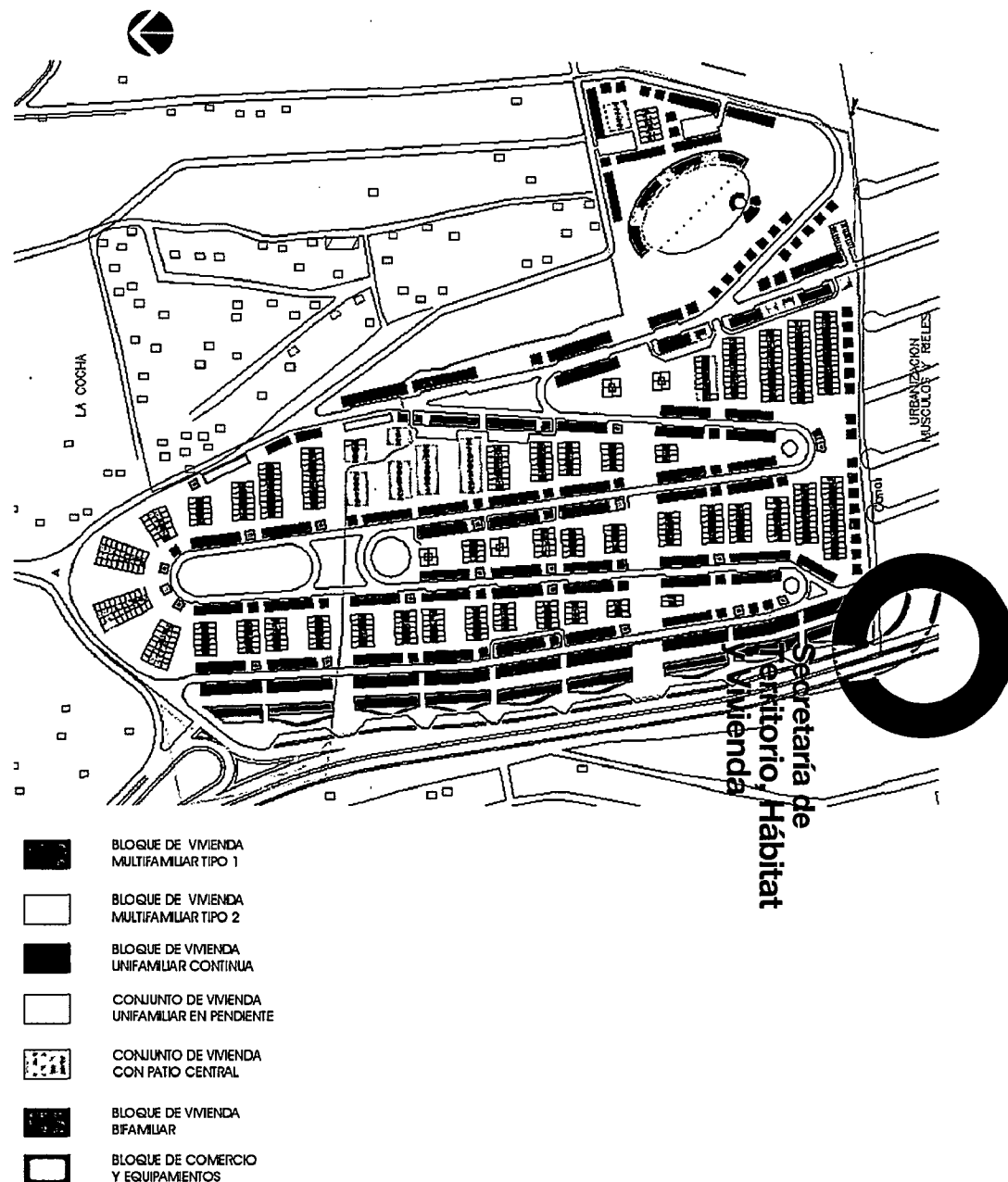
VIVIENDA

En concordancia con la investigación realizada se plantean en el proyecto varias alternativas de soluciones habitacionales bajo los siguientes criterios:

- Vivienda unifamiliar de crecimiento progresivo de manera de posibilitar la incorporación de áreas adicionales. Se ha determinado el que el crecimiento por las características topográficas del sitio debe ser exclusivamente vertical.
- Vivienda multifamiliar con determinación fija de áreas destinadas a la vivienda y a las circulaciones comunitarias.
- Para los dos casos se contempla la necesidad de que esta sea en condominio a fin de garantizar la participación comunitaria en el manejo, mantenimiento y control de los espacios comunales.
- Se proponen bloques flexibles de edificación que permitan a los diseñadores arquitectónicos el seleccionar varias alternativas de frente de vivienda, para lograr diversidad de soluciones funcionales y espaciales.

Los componentes de este sistema son los siguientes:

- Bloque de vivienda multifamiliar tipo 1, considerando en el bajo comercio y servicios; y en plantas altas vivienda. Con variantes de 62 m² a 87m² por unidad de vivienda
- Bloque de vivienda multifamiliar tipo 2, considerando comercio y servicios en planta baja y vivienda en plantas altas. Con variantes de 37m² a 75m² por unidad de vivienda.
- Bloque de vivienda unifamiliar continuo, de crecimiento progresivo. Con variantes desde los 35m², 70m² y 105m².
- Conjunto de vivienda unifamiliar en pendiente, de crecimiento progresivo. Con variantes de 35m² hasta 70m² de construcción por unidad de vivienda.
- Conjunto de vivienda unifamiliar con patio central, de crecimiento progresivo. Con variantes desde los 50m² hasta los 100m².
- Bloque de vivienda bifamiliar, de crecimiento progresivo. Con variantes desde los 32m² hasta los 64m².



4. ESTRUCTURA URBANA

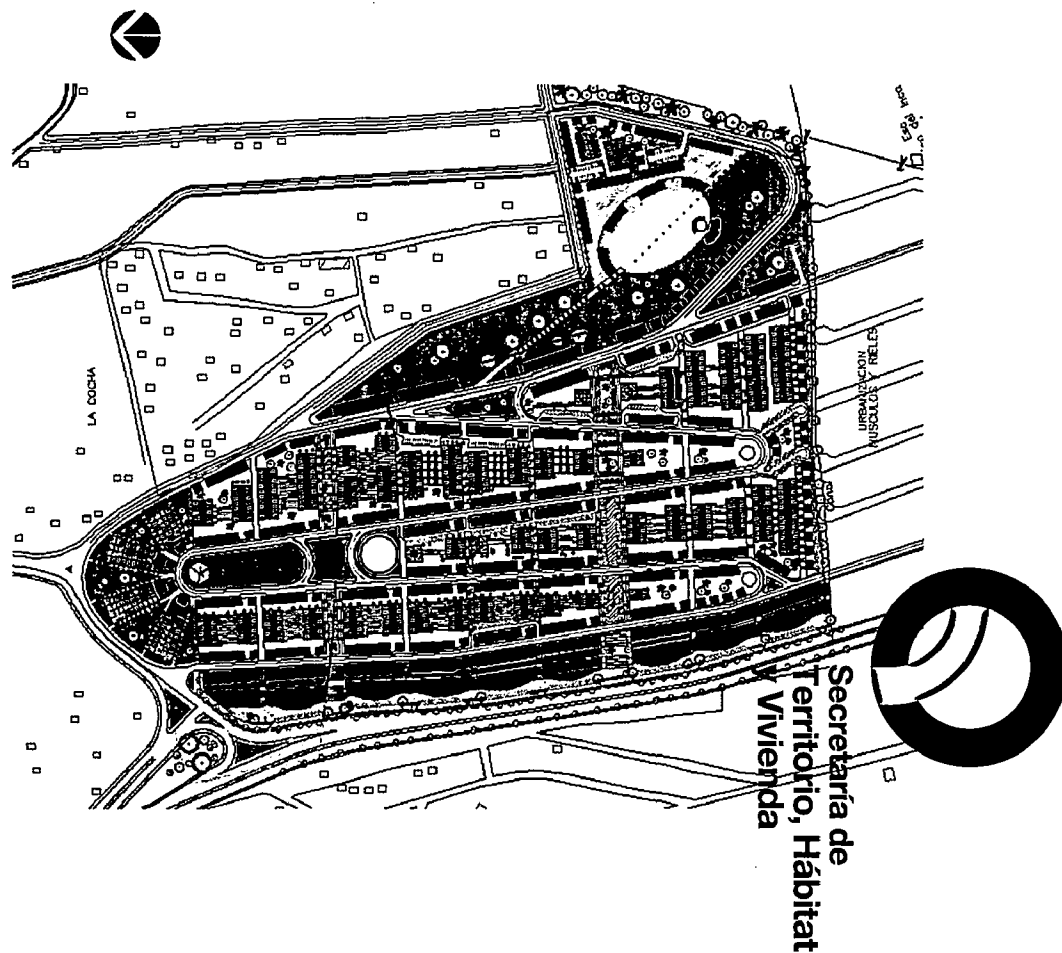
La estructura urbana está en el proyecto definida por los siguientes componentes:

- Traza
- Parcelario
- Edificación
- Tejido urbano

TRAZA

Las vías propuestas se articulan adecuadamente entre sí y con el contexto urbano colindante, permitiendo la conformación y lectura de una totalidad urbana, subdividida a su vez por unidades mínimas denominadas manzanas. Estas manzanas tienen un área aproximada que varía entre los 3000 y los 4000m², unidades que están generadas por el sistema vial que estructura el proyecto y los ejes peatonales y de equipamiento que atraviesan transversalmente el proyecto.

Por las características topográficas del sitio se contemplan varias alternativas de manzanas o unidades urbanas, que se constituyen en los elementos mínimos a nivel urbano y el arranque del proyecto arquitectónico; y que posibilitan un ordenamiento compositivo variable de la edificación, relaciones de integración peatonal entre cada una de ellas y una relación del espacio público y privado de manera progresiva, garantizando los diferentes niveles de socialización del usuario del proyecto.



Se detallan los siguientes tipos de unidades urbanas:

TIPO1 : Manzanas cuadrangulares con edificaciones continuas hacia las vías vehiculares y conjuntos escalonados en sentido vertical por la topografía del terreno hacia las vías peatonales .

La unidad urbana conforma un espacio interior donde se organizan los estacionamientos y áreas ajardinadas, se vinculan con las vías por accesos peatonales y los estacionamientos con accesos mixtos. Se prioriza el recorrido peatonal.

El espacio interior y la localización de la edificación por la traza se convierte en un fuelle que permite la adaptación del modelo propuesto a las diferentes características dimensionales y topografía del sitio.

Las dimensiones varían entre 65m de ancho y entre 65m y 85 m de largo.

TIPO 2: Manzanas rectangulares con bloques hacia los costados oriental y occidental, alineados con las vías vehiculares.

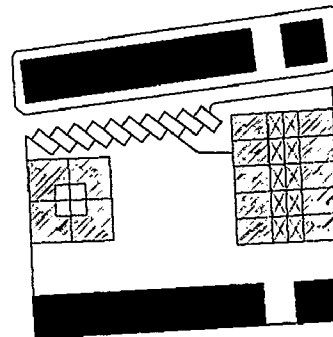
La unidad urbana conforma un espacio interno donde se organizan los estacionamientos y áreas ajardinadas. Este espacio central se vincula con las vías peatonales y con los equipamientos. La edificación puede ser continua en hilera o en bloques separados bifamiliares separados entre sí. Las dimensiones varían entre 65m de largo y entre 34m y 45m de ancho.

TIPO 3: Manzanas de forma semicircular conformada con bloques aislados organizados radialmente hacia la vía vehicular y conjuntos escalonados en sentido vertical por la topografía del terreno y al interior igualmente organizados de manera radial.

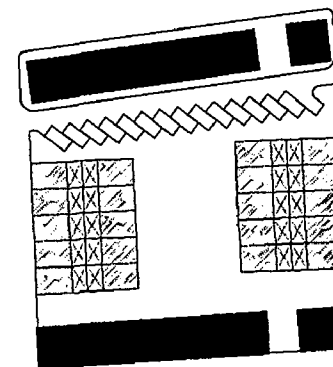
La unidad urbana por su conformación genera espacios verdes intersticiales de uso comunitario. Se establece un sistema peatonal que sirve a los conjuntos de vivienda y que relacionan el espacio comunitario con la vía pública.

Esta manzana es única y tiene un perímetro interior cuyo radio es de 25m y un perímetro exterior irregular de radio variable.

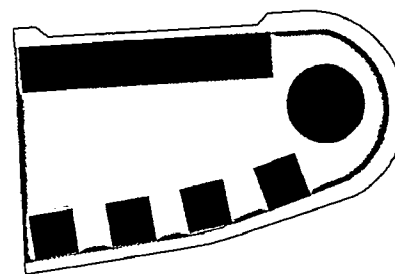
Tipo 1
1.a



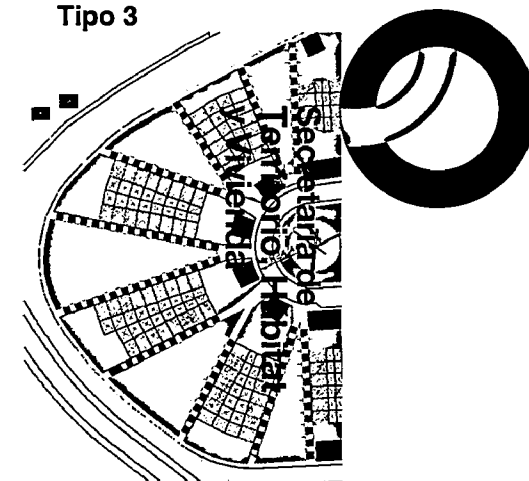
1.b



Tipo 2



Tipo 3



TIPO 4: Manzanas de forma cuadrangular de fuerte pendiente, con edificación en hilera y continua hacia la vía vehicular oriental; y conjunto de bloque de vivienda y zócalo comercial hacia la vía occidental.

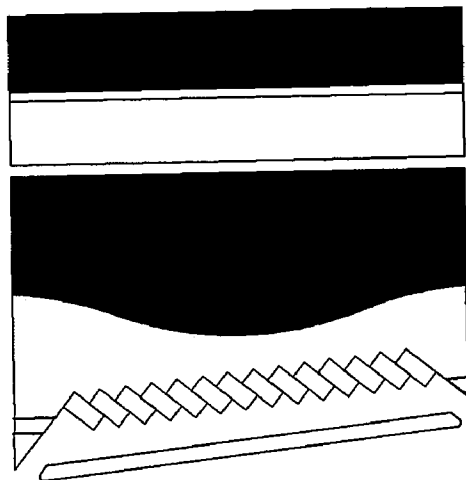
Esta unidad urbana genera un espacio continuo de tipo peatonal hacia la vía colectora urbana, generando un espacio público que combina terrazas y recorridos peatonales, estacionamientos, mobiliario urbano y áreas de jardines y vegetación arbórea.

Las dimensiones varían entre 65m de ancho por 50m de largo

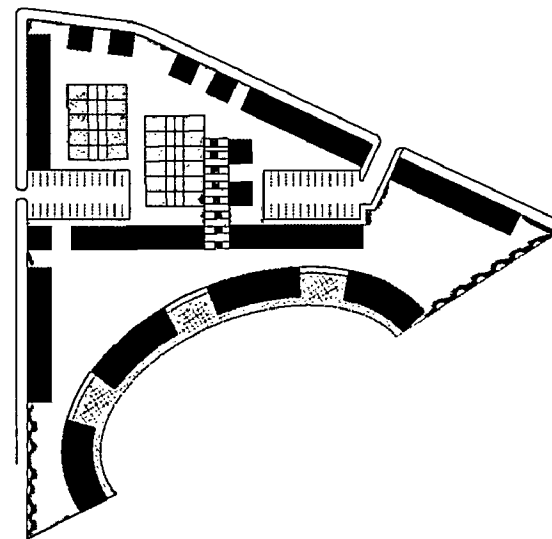
TIPO 5: Manzana atípicas de forma irregular, conformada con bloques de edificación continua en hilera hacia las vías vehiculares y conjuntos de vivienda.

Genera un espacio interior de uso comunitario semipúblico para áreas ajardinadas y estacionamientos, se relaciona con el espacio público por espacios intersticiales entre bloques que comunican el espacio público con el privado.

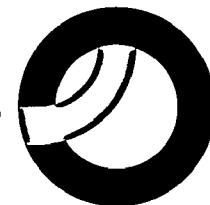
Tipo 4



Tipo 5



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda



PARCELARIO

La estructura urbana complementa la traza a través del parcelario que en última instancia define las tipologías de edificación; en el proyecto se propone el parcelamiento del sitio por medio de unidades parcelarias que

144

comprenden conjuntos urbano arquitectónicos unitarios, definidos como condominios en términos de propiedad.

Esta alternativa permite superar el concepto de lote individual que en términos morfológicos se ha traducido en crecimientos caóticos y desestructurados; con la propuesta se propende a fortalecer la tendencia existente en la actualidad en la ciudad a conformar conjuntos que garantizan seguridad, unidad morfológica e integración

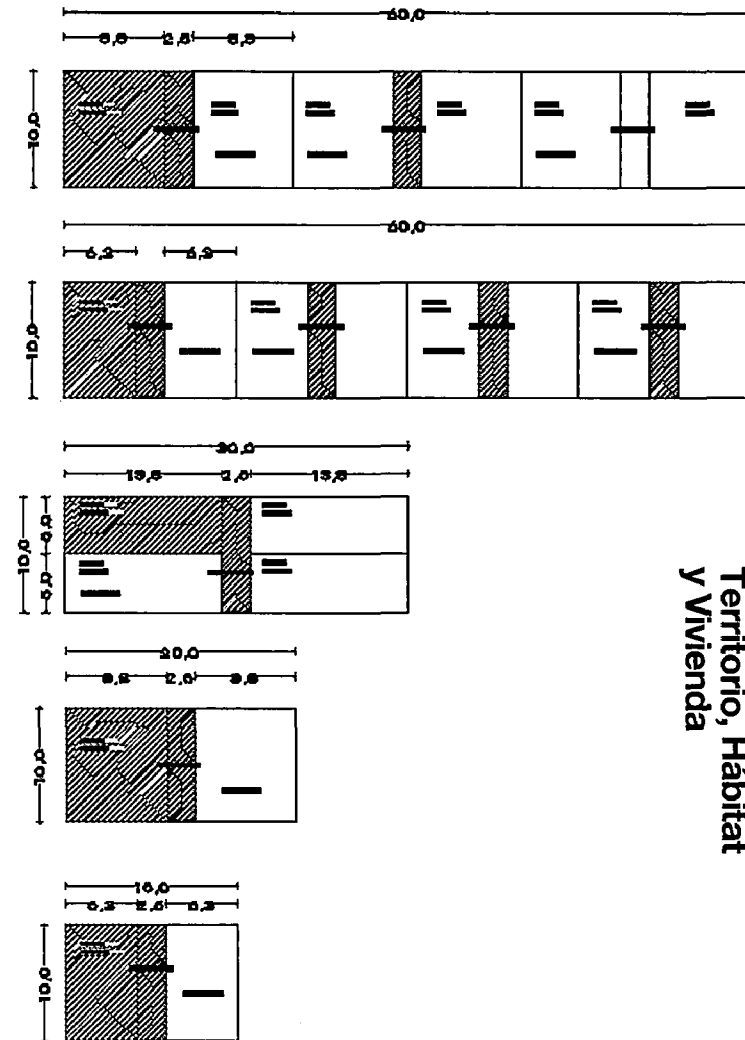
EDIFICACIÓN

La estructura urbana se organiza sobre la base de la traza y el parcelario señalados; la edificación necesariamente debe adaptarse a la topografía, a las vías existente y a la forma del terreno, dando como resultado un tejido continuo y regular.

El concepto de ocupación del suelo a través de la edificación utilizado en la propuesta responde a los siguientes criterios de diseño:

- La necesidad de definir una morfología urbana que permita una lectura clara del espacio público, unificando en bloques continuos de edificación hacia las vías vehiculares y peatonales, con construcción en línea de fábrica y alturas uniformes.
- La alternativa de generar patios de manzana con diferentes características espaciales y compositivas, permitiendo diversidad de soluciones urbano arquitectónicas dentro de un concepto integral de unidad de todo el barrio.
- La posibilidad de integrar diferentes tipologías arquitectónicas en términos de organización de sus diferentes componentes (espacios y circulaciones), dimensiones de frente y expresión de las unidades habitacionales dentro del concepto de unidad de cada bloque edificado.
- La diferenciación clara entre el espacio público y el privado a través de la generación de espacios de transición que permitan la privacidad del usuario y la complejidad de interrelación de los espacios urbanos y arquitectónicos.

BLOQUE MULTIFAMILIAR
TIPO 1



143

El proyecto propone que teniendo como base los conceptos y teorías elaborados a raíz de la crítica al movimiento moderno, fundamentalmente en la recuperación de la relación espacio público – privado, en la calidad del espacio urbano y en las tipologías residenciales de tipo popular. Es decir, incorporar en las soluciones urbano arquitectónicas, la integración entre la arquitectura y el espacio urbano por una parte y por otra definir una nueva identidad cultural a los nuevos desarrollos urbanos.

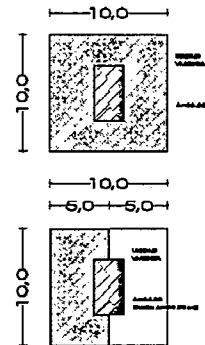
No se admite una única tipología arquitectónica repetitiva que genera la impersonalidad dentro de los conjuntos de vivienda, sino por el contrario que los **diversos tipos** se articulen y ordenen en la diversidad.

Se propone una concepción sistémica que articule los diferentes componentes de la estructura urbana logrando una variedad de espacios para superar la dicotomía que se presenta en las urbanizaciones tradicionales, en las cuales el lote individual es el elemento generador del conjunto, no incorpora la edificación, produce la segregación y discontinuidad del conjunto urbano, para superar lo cual en la propuesta se introduce un sistema de espacios urbanos que definan el paso de lo público a la unidad habitacional (privado) introduciendo espacios de transición que den continuidad a los recorridos e identidad a los componentes edificados del conjunto.

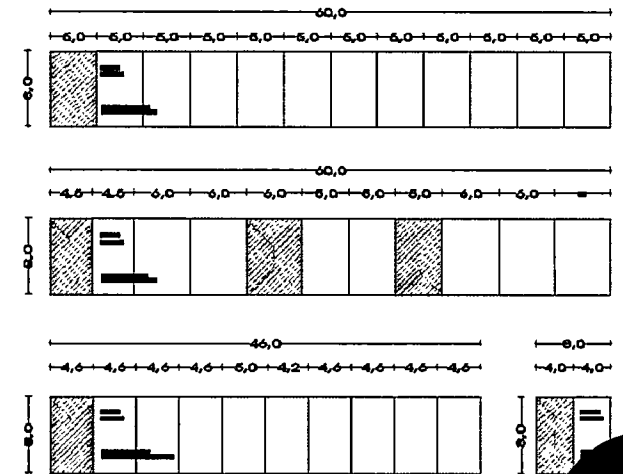
Se recuperan y recrean elementos tradicionales de la historia de la ciudad, adaptando la solución a los conceptos contemporáneos de diseño y de protección al medio ambiente, estableciendo una relación adecuada entre el espacio público y semipúblico con la edificación a fin de lograr una mejora en la calidad de vida del habitante.

Este planteamiento se materializa en la definición de los seis tipos de edificación de la propuesta, su relación con los ejes de circulación vehiculares y peatonales, de articulación espacial y de forma de ocupación del suelo con diferentes variantes que le dan al conjunto la variedad necesaria dentro de la unidad integral del mismo. Estos lineamientos se constituyen en el elemento esencial del proyecto y consecuentemente no podrán ser modificados.

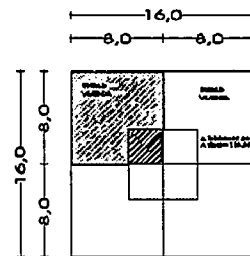
BLOQUE MULTIFAMILIAR TIPO 2



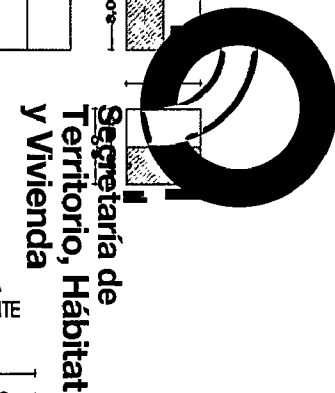
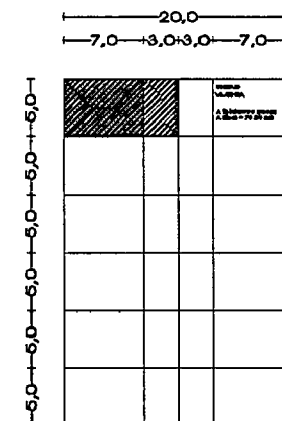
BLOQUE UNIFAMILIAR EN HILERA



CONJUNTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO CENTRAL



CONJUNTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PENDIENTE



FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y ALTURA DE DIFICACIÓN:

La forma de ocupación del suelo adoptada de acuerdo a los principios generales explicitados anteriormente se particulariza de la siguiente manera:

Se conforman unidades menores de proyecto y edificación (manzanas) que en términos generales tienen una área aproximada de 3600m², y geoméricamente lados de 60 m;

La ocupación del suelo de estas unidades de acuerdo a su localización plantea las siguientes alternativas:

- Alternativa 1: ocupación con vivienda en hilera hacia las vías vehiculares, conjuntos de vivienda escalonada en sentido vertical por la topografía del terreno, que limitan con las vías peatonales transversales del proyecto; al interior espacio comunitario semipúblico.

Altura de edificación:

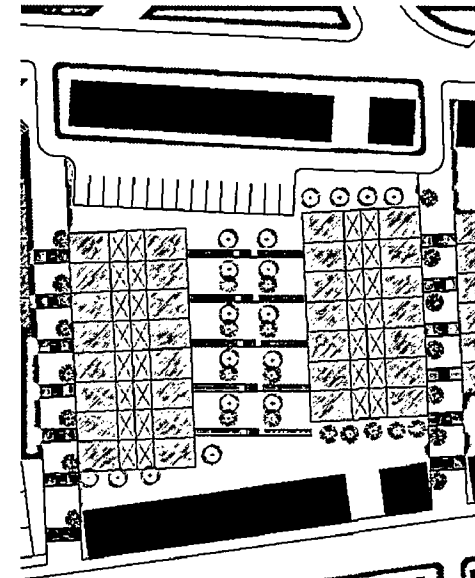
1. Bloques que dan a vías vehiculares: hasta 3 pisos de altura (9 m).
2. Conjuntos de vivienda escalonada: 2 pisos de altura (6 m).

- Alternativa 2: ocupación con vivienda en hilera hacia las vías vehiculares, al interior espacio comunitario semipúblico.

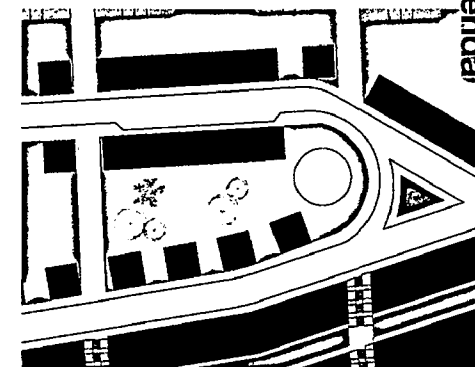
Altura de edificación:

1. altura de edificación: hasta 3 pisos (9 m)

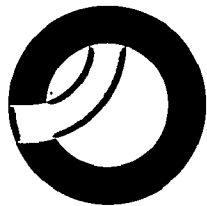
Alternativa 1



Alternativa 2



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda



1474

- Alternativa 3: ocupación radial con bloque bifamiliares hacia la vía vehicular y hacia el interior conjuntos escalonados en sentido vertical por la topografía del terreno.

Altura de edificación:

1. Bloques bifamiliares: hasta 3 pisos de altura (9 m).
2. Conjuntos de vivienda escalonada: 2 pisos de altura (6 m).

- Alternativa 4: ocupación con vivienda en hilera hacia la vía vehicular, conjuntos de vivienda en bloque multifamiliar y comercio hacia la vía colectora a nivel de ciudad.

Altura de edificación:

1. Bloques de vivienda en hilera: hasta 3 pisos de altura (9 m).
2. Bloques de vivienda multifamiliar: 4 pisos de altura (12 m).
Bloques de comercio: 2 pisos de altura (6 m).

- Alternativa 5: ocupación de vivienda en bloques en los costados de la vía distribuidora. Comercio en planta baja y vivienda en plantas altas.

Altura de edificación:

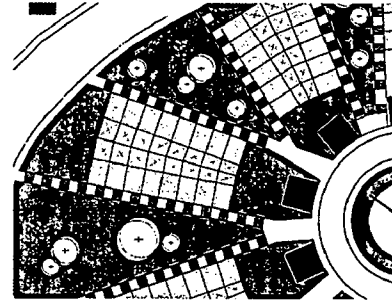
1. Bloques de vivienda y comercio: 4 pisos de altura (12 m)

- Alternativa 6: bloques alrededor de plaza comunitaria, comercio en planta baja y vivienda en plantas altas.

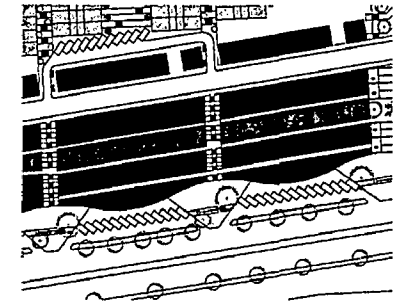
Altura de edificación:

1. Bloques de vivienda y comercio: 4 pisos de altura (12 m).

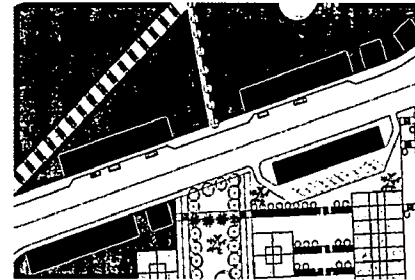
Alternativa 3



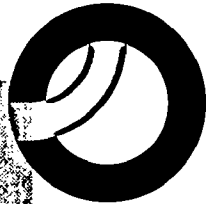
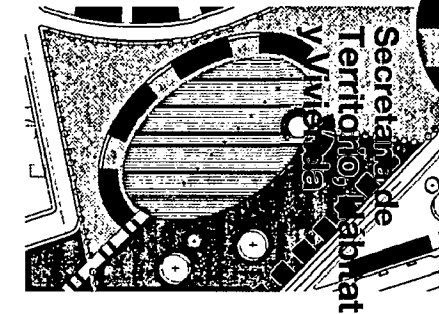
Alternativa 4



Alternativa 5



Alternativa 6



NA

LÍNEA DE FABRICA O DE EDIFICACIÓN

- La edificación será alineada y sin retiros manteniendo la continuidad visual hacia las vías. El sólido construido tendrá un máximo de 66 m de largo. Cuando existen varios bloques se dejará una abertura de 6 m de ancho entre sólidos.
- Volados, no se permiten
- Balcones hacia el interior de la línea de fábrica.
- Molduras y salientes hasta 20 cm desde la línea de fábrica, no accesibles.

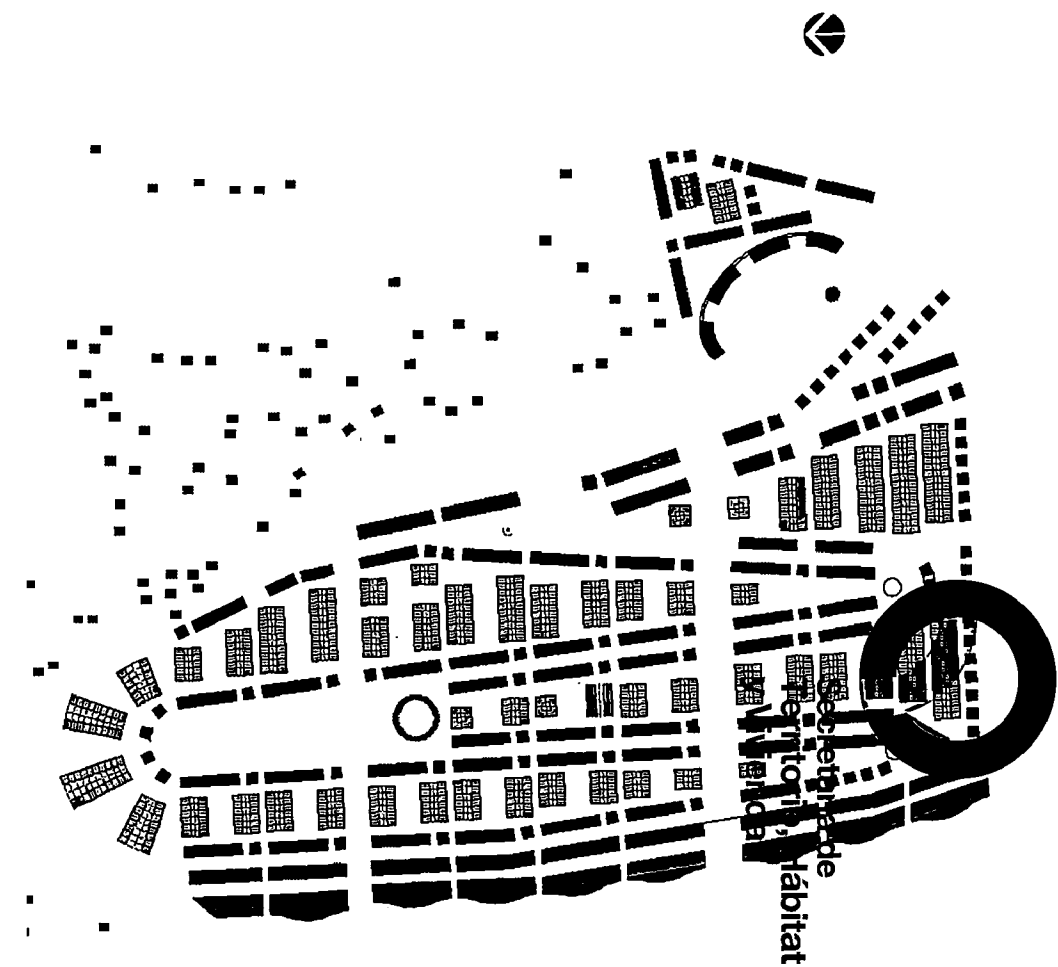
TEJIDO URBANO

La conjunción de traza parcelario y edificación integra el conjunto como una unidad homogénea que permite una definición clara del tejido urbano, recreando los valores de la morfología urbana de la ciudad expresados a través de su historia.

Se propende a generar un conjunto con identidad propia dentro del contexto urbano pero a su vez integrado con el mismo por medio de los ejes visuales y de circulación que lo integren al sistema urbano global del sur de la ciudad.

Las características expresadas: ejes, articulación espacial, altura de edificación, forma de ocupación del suelo, previstos en este plan no podrán ser modificados.

Los proyectos de cada unidad urbana deberán concebirse de manera integral, tomando en consideración todos los componentes del mismo: edificación, accesibilidad, circulación, área verde y estacionamientos.



5.-ESPACIO PÚBLICO

TIPOS Y CARACTERÍSTICAS

PLAZAS Y SITIOS DE ENCUENTRO

Se proponen espacios de reunión y de encuentro dentro de una concepción jerárquica y organizada al interior de todo el proyecto:

- Conjunto de plaza oval y parque colindante
- Conjunto de parque eje norte sur
- Corredor lineal a lo largo de la vía colectora urbana

ELEMENTOS DE VINCULACION

Ejes transversales que articulan las plazas y sitios de encuentro, caracterizados espacialmente y definidos con tratamiento vegetal y áreas de reunión:

- Ejes de equipamiento y verde (norte y sur)
- Diagonal de vinculación entre los parques principales (plaza oval, parque eje norte sur)

CALLES Y ACERAS

Las calles articulan todos los componentes del sistema urbano las a través de recorridos lineales, tendrán una continuidad visual, debido esencialmente a la presencia de la edificación en LINEA DE FABRICA.

Varían según el tipo de vía y contendrán fajas de circulación, áreas de descanso, señalización, eje de arborización y de jardinería, mobiliario urbano: cabinas telefónicas, basura, paradas, etc.

PLAZAS Y ZONAS DE EQUIPAMIENTO MENOR

Estas zonas dedicadas a la pausa y la vida en comunidad, estarán complementadas con áreas de equipamiento y comercio.

CALLES Y PASAJES PEATONALES

Recorridos lineales de 6m. de ancho o más, contienen gradas, rampas peatonales y jardinería, concebidas venciendo la gran diferencia topográfica, y vinculan las distintas áreas del proyecto, sobre todo en sentido este - oeste.

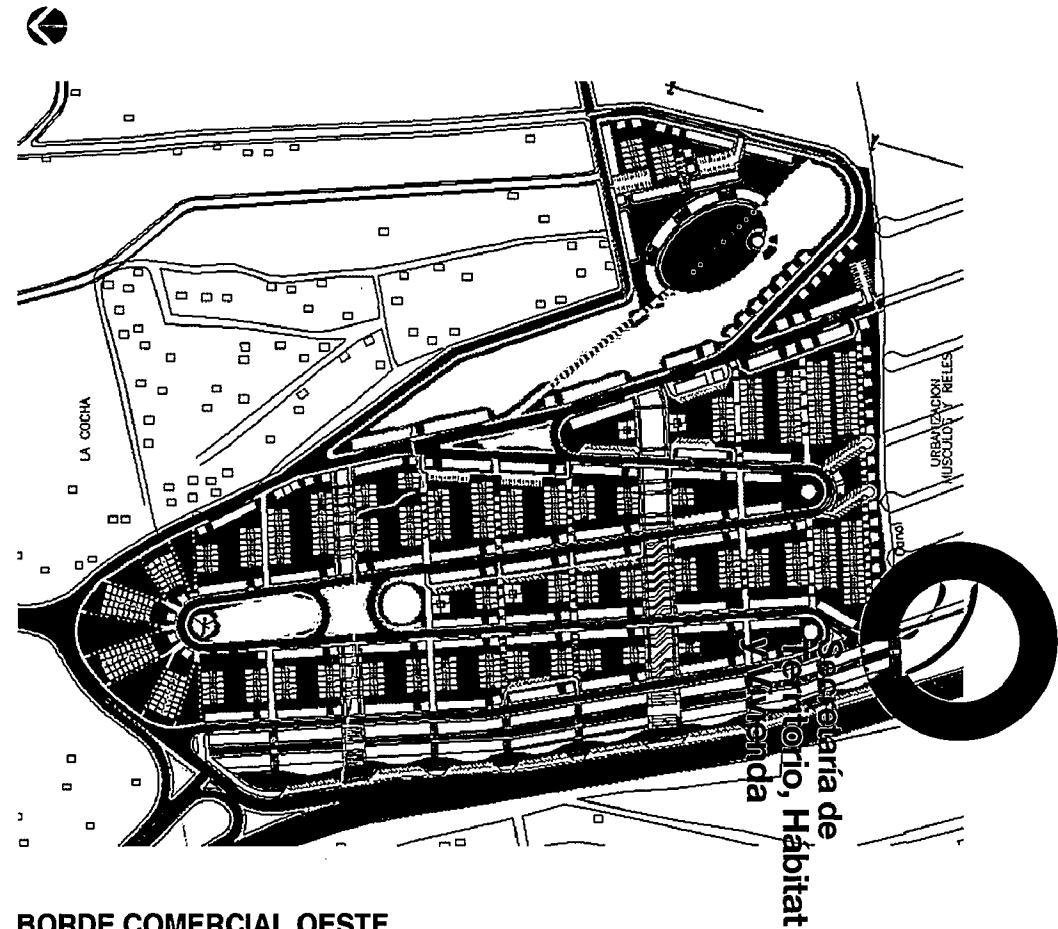
6.-ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:

EJES PEATONALES Y AREA VERDE ESTE - OESTE.

Espacio público de gran jerarquía concebido como un lugar de encuentro que estructura y vincula el proyecto funcional y morfológicamente; optimiza a su vez el vínculo de las zonas este y oeste exteriores al proyecto.

AREAS VERDES Y DE PAISAJE.

Grandes espacios ubicados en zonas de topografía muy accidentada dignifican y dan carácter al proyecto. Realzan donde corresponde, al equipamiento público.



BORDE COMERCIAL OESTE.

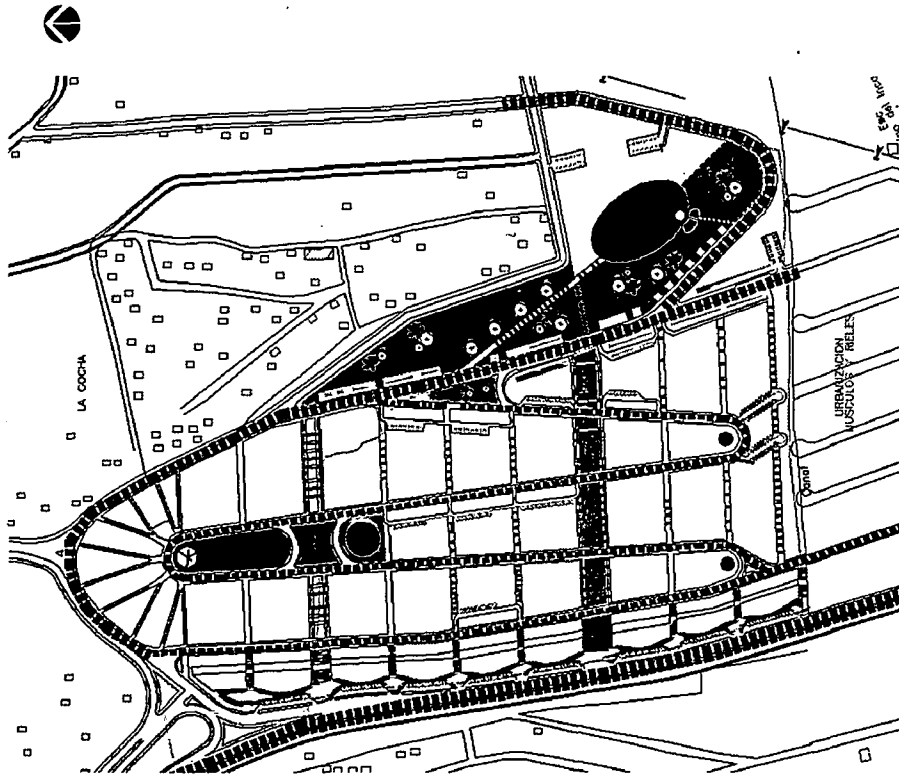
Eje comercial y de servicios, de gran jerarquía y referencia a nivel zonal. Anuncia con mucha dignidad la presencia del proyecto y dinamiza la zona en general.






PLAZA OVAL

Espacio de reunión y encuentro. Tratamiento del espacio para reuniones masivas de tipo comercial, cultural, social y recreativo. Integración de elementos del paisaje natural con la edificación. Dotación de anfiteatro para presentaciones, plataformas para actividades sociales.

PARQUE EJE NORTE SUR

Espacio de identidad barrial. Integración de elemento emblemático, equipamiento y sistema de verde. Incorporación de sitios de descanso y reuniones colectivas.



-  1. Trama vial matriz
-  2. Sistema de equipamientos
-  3. Trama de verde
-  4. Borde comercial a nivel urbano
-  5. Borde comercial a nivel barrial

7.- USOS DEL SUELO

CRITERIO PARA EL CONDE

Se propone un proyecto polifuncional, equilibrado entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Con la mixtificación de usos, compatibles con la vivienda. Se prohíbe, en todos los casos, usos que generan contaminación, de conformidad con lo tipificado en las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

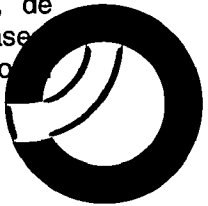
1. RESIDENCIAL

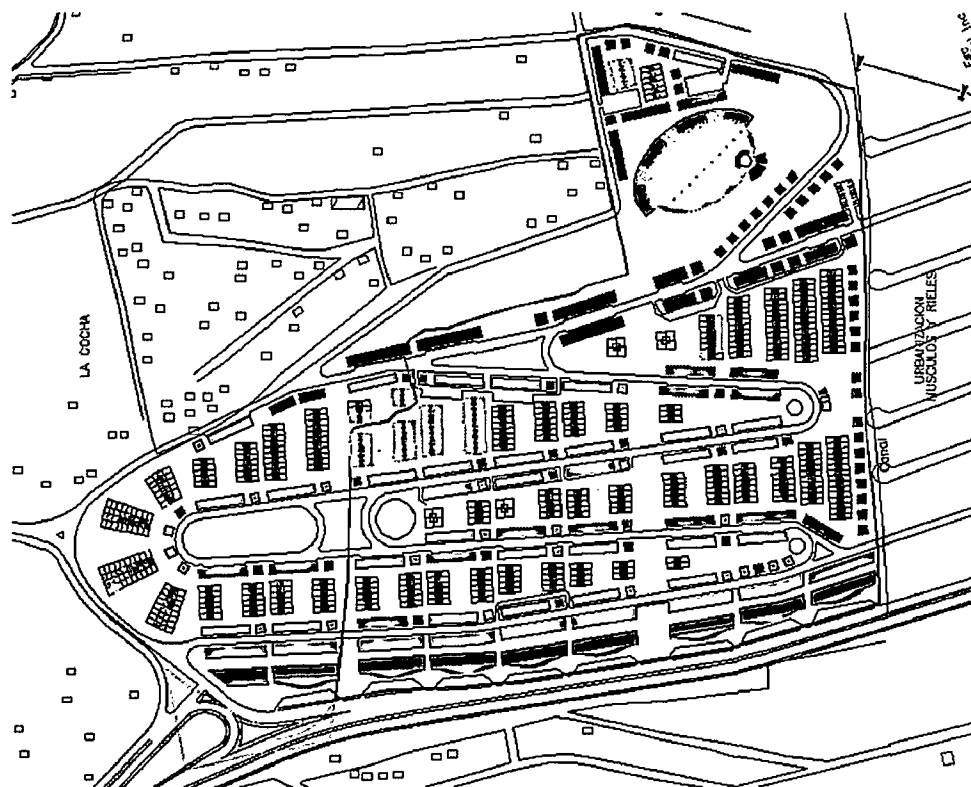
- 1.1. En las vías vehiculares:** El área residencial que se emplaza en estas vías, tienen como uso principal es la vivienda, combinado con actividades complementarias, comerciales, productivas y barriales. Esta últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicie un incremento del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de contaminación, por gases líquidos, ruido o semejantes. Debiéndose potenciarlo en las esquinas.






Usos similares a la zona residencial:

- VIVIENDA
- COMERCIO BARRIAL (tales como panaderías, fruterías, carnicerías, zapaterías, farmacias, restaurantes, Internet, videos, y similares)
- Estudios y consultorios profesionales.
- EQUIPAMIENTO BARRIAL Y COMUNAL: Guarderías, salones Comunes, y espacios similares. Talleres artesanales de bajo impacto.

Secretaría de
 Territorio, Hábitat
 y Vivienda





-  COMERCIO
-  VIVIENDA CON COMERCIO
-  VIVIENDA MULTIFAMILIARES
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  EQUIPAMIENTOS

1.2. **En las vías peatonales:** Se mantiene la residencia como usos principal . no obstante, el espacio urbano ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada, en tal virtud, además de los usos previstos para áreas residenciales pueden agregarse los siguientes usos complementarios:

- COMERCIO BARRIAL (tales como: pequeñas tiendas de barrio)
- ESTUDOS Y CONSULTORIOS PROFESIONALES.

1.3. **En la vía de borde oeste:** En esta vía se norma un zócalo continuo, sólo interrumpido por las vías peatonales

transversales, de dos plantas (6 m de altura) de uso obligatorio: comercial, servicios, y equipamiento.

1.4. **En la plaza ovalada:** Alrededor de esta plaza, el uso residencial ubicado en las plantas altas, será complementado en planta baja con comercio barrial, equipamiento barrial y comunal, y talleres artesanales de bajo impacto.



Secretaría de
Territorio, Habitat
y Vivienda

OBSERVACIONES:**Concejal Luisa Maldonado****Oficio N° 0324-LMM-CMQ-2012****18 de junio del 2012**

1. Considerar el total del espacio público previsto en el proyecto, cumpliendo con el % que establece la normativa vigente respecto del área verde y equipamiento comunal.
2. Garantizar la formulación de acuerdos de convivencia (reglamento de propiedad Horizontal de cumplimiento obligatorio), con la participación de la ciudadanía, que mantenga un enfoque de desarrollo comunitario integral.
3. Avalar, desde el enfoque de ecobarrio, el cuidado de los espacios verdes a través de la incorporación de tecnologías alternativas, provisión de energía autosustentable y gestión adecuada e integral de desechos sólidos, para lo cual se deberá contar con la infraestructura necesaria para la clasificación, fomentando las buenas prácticas ambientales.
4. Considerar los elementos constitutivos de la vivienda establecidos en la política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, poniendo especial atención en materiales sísmo resistente.
5. Considerar la accesibilidad económica, y;
6. Fomentar emprendimientos productivos en el ámbito de economía social y solidaria, respecto de las oportunidades que genere este proyecto.

OBSERVACIONES: Primer debate 27-05-11

1. En el Art. 1 modificar el texto "deberá gestionar", por "gestionará"
2. La Comisión Especial de Vivienda, solicita conocer el proyecto en el seno de esta Comisión para verificar que este apegado o no a la política de Hábitat y Vivienda.
3. Analizar elementos como: disposición de residuos, tratamiento diferenciado de aguas, es decir, una normativa ambiental estricta.
4. Convocar a todos los concejales, previo a segundo debate, a una reunión para analizar el proyecto y sus distintos elementos.

promover gestionar las acciones que corresponden para articular con el sistema preventivo del MIDUR



Suelo
At: E.C. Cabezas F 134

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Luisa Maldonado
CONCEJALA

Oficio No.0324-LMM-CMQ-2012
Quito, 18 de junio de 2012

Concejala
Elizabeth Cabezas
Presidenta Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial

De mi consideración:

La Comisión Especial de Vivienda, en sesión de 16 de junio de 2011 analizó el proyecto de Ordenanza de la Urbanización El Conde, la misma que fue conocida y aprobada en primer debate en sesión de Concejo Metropolitano de 27 de mayo de 2010.

En esta sesión se realizaron algunas observaciones a este proyecto de Ordenanza, las mismas que se resumen en las siguientes:

1. Considerar el total de espacio público previsto en el proyecto, cumpliendo con el porcentaje que establece la normativa vigente respecto del área verde y equipamiento comunal;
2. Garantizar la formulación de acuerdos de convivencia (reglamento de propiedad horizontal de cumplimiento obligatorio), con la participación de la ciudadanía, que mantenga un enfoque de desarrollo comunitario integral;
3. Avalar, desde el enfoque del eco barrio, el cuidado de los espacios verdes a través de la incorporación de tecnologías alternativas, provisión de energía autosustentable y gestión adecuada e integral de desechos sólidos, para lo cual se deberá contar con la infraestructura necesaria para su clasificación, fomentando las buenas prácticas ambientales;
4. Considerar los elementos constitutivos de la vivienda establecidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, poniendo especial atención a la construcción con materiales sismo-resistentes;
5. Considerar la accesibilidad económica; y,
6. Fomentar emprendimientos productivos en el ámbito de la economía social y solidaria, respecto de las oportunidades que genere este proyecto.

Remito a usted estas observaciones a fin de que sean analizadas, y de considerarlas pertinentes, sean incluidas en el proyecto final.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle mis más sinceros sentimientos de consideración y estima.

Cordialmente,

Luisa Maldonado M.
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO
LMM / Jaime M.

RECIBIDA
FECHA: 18 JUN 2012
HORA: 12:35
LUGAR: QUITO
Firma: J. M.

Memorando No. 020-MM-UDI-EPV-2012

PARA: Arq. Renato Herrera V
DIRECTOR DE CONSTRUCCIONES

ASUNTO: Permiso de Habitabilidad y trámites Cuerpo de Bomberos - DMQ, Conjuntos Intiñan II y el Roble

FECHA: 07 de Junio de 2012

Por la presente, me permito poner en conocimiento suyo el estado de los trámites encomendados en referencia al Permiso de Habitabilidad del Cuerpo de Bomberos - DMQ correspondiente a los Conjuntos Intiñan II y el Roble:

ANTECEDENTES:

- Los Conjuntos de Intiñan II y el Roble tienen VISTO BUENO DEL CUERPO DE BOMBEROS CB-DMQ con fecha 29 de marzo del 2004 y 27 de abril del 2006 respectivamente.
- En el Conjunto Intiñan II, en años anteriores ya se han realizado inspecciones previas a la emisión del Permiso de Habitabilidad por parte del Cuerpo de Bomberos, en las siguientes fechas: 22 de marzo 2010 y 3 de marzo del 2011.
- En el mes de enero del año que decurre se solicita una nueva inspección para Intiñan II y la primera inspección del proyecto El Roble. Es así que, el 01 de febrero del 2012 se realizan las inspecciones en los Conjuntos Intiñan II y El Roble por parte del Ing. Andrés Castillo, Delegado responsable del Cuerpo de Bomberos – DMQ, en compañía de la Jefatura de Diseño e Ingeniería y Jefatura de Seguridad, Salud y Ambiente de COVIPROV EP. En esta inspección, se realizan algunas observaciones y se pide copia de la memoria y planos aprobados con VISTO BUENO del CB-DMQ de ambos proyectos.
- El 30 de abril del 2012, se nos entrega copia de la memoria y planos con visto bueno del CB-DMQ, solicitados en el archivo del Cuerpo de Bomberos del DMQ.

SITUACION ACTUAL:

- El 21 de mayo del 2012 se presentan memoria y planos con visto bueno del CB-DMQ de los proyectos de Intiñan II y el Roble en reunión con el Ing. Castillo, en las oficinas de la Jefatura La Delicia del Cuerpo de Bomberos para revisión interna en esta institución.
- En conversación telefónica con el Ing. Castillo el 30 de mayo del 2012, se nos informa que una vez que se ha revisado el tema con el Jefe Zonal, Mayor Eber Arroyo, **se ha determinado que, en el caso de ambos proyectos, debemos cumplir con lo dispuesto en planos y memoria con sello de visto bueno, con excepción en lo referente a calefones.**
- Respecto a los calefones se nos exige cumplir con la normativa actual vigente del 2 de abril del 2009, Art.144, donde se piden calefones de tipo estanco, que no existen en el mercado, si es que se colocan al interior de departamentos, siendo que los planos y memorias fueron aprobados con la reglamentación vigente a la fecha donde no existía esta disposición.
- Cabe recalcar que COVIPROV no entrega los departamentos con calefón o termostato, sin embargo han sido instalados calefones que no son de tipo estanco por algunos propietarios (otros tienen duchas eléctricas) en el Conjunto Intiñan II, y lo mismo podría ocurrir en los departamentos del Conjunto El Roble. **A pesar de esto el Cuerpo de Bomberos no nos exime de responsabilidad, ya que no tenemos un documento que respalde que se entregaron los departamentos sin calefón, y no emitirá ningún permiso de habitabilidad si no se cumple con el Art.144 del Reglamento.**

Memorando No. 020-MM-UDI-EPV-2012

- Respecto al punto anterior, se ha solicitado a la Dirección de Comercialización, Unidad de Mercadeo y Unidad de Servicio al Cliente vía email el 9 de mayo del 2012 y el día 05 de junio del 2012 mediante memo 019-MM-UDI-EPV-2012 incluir una salvedad para la empresa en el caso de que el propietario no cumpla con la normativa vigente, tanto en el Acta de Entrega de los departamentos, como en el Manual del Usuario de todos nuestros proyectos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Producto del análisis de los puntos anteriores me permito poner a su consideración las siguientes conclusiones y recomendaciones, para su análisis y consecuente aprobación y ejecución, según considere pertinente:

- Se recomienda solicitar al Jefe Zonal o instancias superiores, se nos exija cumplir únicamente lo que consta en el Sistema Contra Incendios según el VISTO BUENO del Cuerpo de Bomberos que consta en planos y memorias de ambos proyectos, y pedir una exoneración en lo referente a calefones, ya que así fueron aprobados los proyectos según la normativa vigente en esa fecha.
- Respecto al cumplimiento del Sistema Contra Incendios según el visto bueno de planos, se deberá colocar los siguientes equipos:

- **CONJUNTO INTIÑAN II:**

- Accesorios para conexión de bocas de fuego e hidrantes.
- Realización de ventilaciones permanentes en cocinas
- Señalización de evacuación en los bloques por piso, INEN 439.
- Pulsador de emergencia de doble acción (el que existe no es aceptado), y placa con números de emergencia en garita.

- **CONJUNTO EL ROBLE:**

- Instalación de tres hidrantes que no constan físicamente en el sitio, para así cumplir con la ubicación según los planos aprobados por el CB-DMQ.
- Colocación de extintor de 10lbs en cada cocina
- Realización de ventilaciones permanentes en cocinas
- Señalización de evacuación en los bloques por piso, INEN 439.
- Alarma con pulsador de emergencia de doble acción.
- Placa con números de emergencia en garita, extintor y lámpara de emergencia.

Quedo en espera de su disposición,

Atentamente,

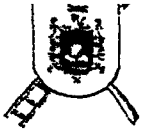
Memorando No. 020-MM-UDI-EPV-2012



Arq. Claudia Páez Bimos
JEFA DE UNIDAD DE DISEÑO E INGENIERIA

Adjunto: Informes de inspección y Ref: Art. Reglamento Vigente CB-DMQ

C.C.: INGENIERO
Axel Yépez Von Lippke
GERENTE GENERAL
EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA EP
Pavlov Cáceres A.
COORDINADOR TÉCNICO
EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA EP



INSPECCIÓN PARA PERMISO DE OCUPACIÓN

DATOS DEL PROYECTO

Nombre: INTIQUANI Fecha: 01/FEB/2012
 Ubicación: SAN ANTONIO
 Tipo de proyecto Vivienda Comercial Oficinas Industria
 Número de usuarios ?? U. hab. ?? Loc. ?? Ofi. ??
 Tipo de edificación Conj. Hab. Galpon Urbanización Edificio
 Número de pisos 2 PLANTAS / 3 PLANT Subsuelos 2 SUB
 Constructor LOW PISO
 Area del terreno ?? m² Area de construcción ?? m²
 Tipo de estructura Metálica Hormigón Mixta Otro

ESTRUCTURA METALICA

SI NO
 Certificación Soldadura Si No Pintura Retardante Si No

EQUIPAMIENTO EXTERIOR

SI NO
 Red Hídrica independiente Si No Bocas de Fuego Si No
 Hidrantes Si No Tomà Siamesa Si No

EQUIPAMIENTO INTERIOR

SI NO
 Sala de máquinas Si No Ubicación ??
 Sistema Hidroneumático Capacidad ?? Potencia ?? HP
 Sistema de energía de emergencia Si No
 Tubería SCI ϕ ?? pulg ASTM A120 Ced 40 Hidrinox ISO II
 Código de colores INEN Si No Luz de emergencia Si No
 Señalización Si No Extintor CO2 Si No
 Prueba de la Red Hídrica Aprueba No Aprueba

DUCTO DE ESCALERAS

SI NO
 Luces emergencia por piso Si No Puertas corta fuego Si No
 Señalización Si No Existe presurización Si No
 Pasamano bajo norma Si No
 Abiertas Abiertas Tipo A Tipo B

PLANTA TIPO

SI NO
 Lampara Emergencia Si No Detector humo Si No
 Pulsadores Si No BIE Completo Si No
 Señalización Si No Rociadores Si No

OTRAS PLANTAS

SI NO
 Lampara Emergencia Si No Detector humo Si No
 Pulsadores Si No BIE Completo Si No
 Señalización Si No Rociadores

SUBSUELO

SI NO
 BIE Completo Si No Pulsadores Si No
 Rociadores Si No Señalización Si No
 Detector Calor Si No Ventilación Si No
 Lampara de Emergencia Si No Ducto ataque Si No
 Extintores PQS Si No CO2 Si No

COCINAS

SI NO
 Ventilación inferior / superior Si No Detector GLP Si No
 Extintor Si No

SALA COMUNAL

SI NO
 Señalización de puertas de escape Si No Extintor Si No
 Luces de emergencia Si No

SISTEMA CALENTAMIENTO DE AGUA

SI NO
 Sist. Cent de Agua Caliente Si No
 Calefones T. N Si No Ubicación: Interior Exterior
 Calefones T. F Si No Panel Solar Si No
 Term. Elecétrico Si No Duchas Elec. Si No

ASCENSORES

SI NO

EXISTE	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	de emergencia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No
TRANSFORMADORES					
Cámara independiente	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
Señalización	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> No
GENERADOR					
Descarga a tierra	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
Tanq de combustible líquido	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> No
Ventilación	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> No
PARARRAYOS					
Descarga a tierra exclusiva para SCI	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		
LOCALES COMERCIALES					
Número de locales				Señalización	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
Lámparas de Emergencia	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No	Pulsador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
Extintor	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No	Extintor	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No


DOCUMENTOS A PRESENTAR

Certificado de Soldadura de Estructura Metálica	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Certificado Pintura Retardante al fuego	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Certificado de Cobertura del Sistema de Descargas Atmosféricas	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Copias de Facturas de Sistema Contra Incendio	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Memoria Fotográfica Sistema Contra Incendio	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Certificado de Puertas Cortafuego	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Copia del Visto Bueno de Planos	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Acta entrega de extintores por unidad	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Medición de gases de combustión	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No
Otro	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> No

OBSERVACIONES

- ACCESORIOS PARA CONEXION PE BOCAS DE REGO E HIDRANTES
- VENTILACIONES PERMANENTES COCINAS (REVISAR)
- CALEFONES EN INTERIOR DE DEPARTAMENTOS NO ACEPTADO
- SEÑALIZACION EVACUACION IMEN 439
- PULSADOR DE EMERGENCIA POSIBLE ACCION / # EMERGENCIA PUCA
- VERIFICAR RESERVA DE AGUA RESERVA TECNICA
- REVISAR MEMORIA TECNICA Y PLANOS (DEICAVA)
- ACTUALIZAR PLANOS Y MEMORIA TECNICA

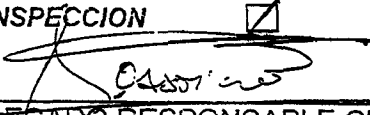
APRUEBA

f. 

PROFESIONAL RESPONSABLE PROYECTO

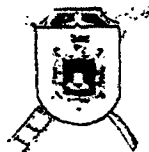
Nombre: Andrés Castillo

REINSPECCION

f. 

DELEGADO RESPONSABLE CB-DMQ

Nombre: Andrés Castillo



INSPECCIÓN PARA PERMISO DE OCUPACIÓN

120

DATOS DEL PROYECTO

Nombre: EL PUELO Fecha: 01/FEV/2012

Ubicación: CALDERON

Tipo de proyecto: [X] Vivienda [] Comercial [] Oficinas [] Industria

Número de usuarios: 204 U. hab. 12 Loc. Ofi.

Tipo de edificación: [X] Conj. Hab. [] Galpon [] Urbanización [] Edificio

Número de pisos: 2 Pisos y 3 Pisos Subuelos 0

Constructor: CUI PUELO

Area del terreno: m² Area de construcción: m²

Tipo de estructura: [] Metálica [X] Hormigón [] Mixta [] Otro

ESTRUCTURA METALICA [] SI [X] NO

Certificación Soldadura: [] Si [] No Pinturara Retardante: [] Si [] No

EQUIPAMIENTO EXTERIOR [] SI [X] NO

Red Hídrica independiente: [] Si [X] No Bocas de Fuego: [] Si [X] No

Hidrantes: [X] Si [] No Toma Siamesa: [] Si [X] No

EQUIPAMIENTO INTERIOR [] SI [X] NO

Sala de máquinas: [] Si [] No Ubicación: _____

Sistema Hidroneumático Capacidad: _____ Potencia: _____ HP

Sistema de energía de emergencia: [] Si [] No

Tubería SCI: φ _____ pulg. [] ASTM A120 Ced 40 [] Hidrinox [] ISO II

Código de colores INEN: [] Si [] No Luz de emergencia: [] Si [] No

Señalización: [] Si [] No Extintor CO2: [] Si [] No

Prueba de la Red Hídrica: [] Aprueba [] No Aprueba

DUCTO DE ESCALERAS [] SI [X] NO

Luces emergencia por piso: [] Si [] No Puertas corta fuego: [] Si [X] No

Señalización: [] Si [X] No Existe presurización: [] Si [X] No

Pasamanos bajo norma: [] Si [X] No

Abiertas: [X] Abiertas [] Tipo A [] Tipo B

PLANTA TIPO [] SI [X] NO

Lampara Emergencia: [] Si [] No Detector humo: [] Si [] No

Pulsadores: [] Si [] No BIE Completo: [] Si [] No

Señalización: [] Si [] No Rociadores: [] Si [] No

OTRAS PLANTAS [] SI [X] NO

Lampara Emergencia: [] Si [] No Detector humo: [] Si [] No

Pulsadores: [] Si [] No BIE Completo: [] Si [] No

Señalización: [] Si [] No Rociadores: [] Si [] No

SUBSUELO [] SI [X] NO

BIE Completo: [] Si [] No Pulsadores: [] Si [] No

Rociadores: [] Si [] No Señalización: [] Si [] No

Detector Calor: [] Si [] No Ventilación: [] Si [] No

Lampara de Emergencia: [] Si [] No Ducto ataque: [] Si [] No

Extintores: PQS [] Si [] No CO2 [] Si [] No

COCINAS [X] SI [] NO

Ventilación inferior / superior: [] Si [X] No Detector GLP: [] Si [X] No

Extintor: [] Si [X] No

SALA COMUNAL [X] SI [] NO

Señalización de puertas de escape: [] Si [] No Extintor: [] Si [] No

Luces de emergencia: [] Si [] No

SISTEMA CALENTAMIENTO DE AGUA [X] SI [] NO

Sist. Cent de Agua Caliente: [] Si [] No

Calefones T. N: [X] Si [] No Ubicación: Interior [X] Exterior [X]

Calefones T. F: [] Si [] No Panel Solar: [] Si [] No

Term. Elecetrico: [] Si [] No Duchas Elec.: [] Si [] No

ASCENSORES [] SI [X] NO

Señalización: Puertas [] Si [] No Cabina [] Si [] No

Pulsador de Emergencia Si No de emergencia Si No

TRANSFORMADORES SI NO
 Cámara independiente Si No Luz de emergencia Si No
 Señalización Si No Extintor Si No

GENERADOR SI NO
 Descarga a tierra Si No Señalización Si No
 Tanq de combustible líquido Si No Lámp de emergencia Si No
 Ventilación Si No Extintor Si No

PARARRAYOS SI NO
 Descarga a tierra exclusiva para SCI Si No

LOCALES COMERCIALES SI NO
 Número de locales Señalización Si No
 Lámparas de Emergencia Si No Pulsador Si No
 Extintor Si No Extintor Si No

DOCUMENTOS A PRESENTAR
 Certificado de Soldadura de Estructura Metálica Si No
 Certificado Pintura Retardante al fuego Si No
 Certificado de Cobertura del Sistema de Descargas Atmosféricas Si No
 Copias de Facturas de Sistema Contra Incendio Si No
 Memoria Fotográfica Sistema Contra Incendio Si No
 Certificado de Puertas Cortafuego Si No
 Copia del Visto Bueno de Planos Si No
 Acta entrega de extintores por unidad Si No
 Medición de gases de combustión Si No
 Otro Si No

OBSERVACIONES

- UBICAR 2 EN UNIDADES HABITACIONALES
- REJ HIDRICA PUBLICA EN PROYECTO (3 HIDRANTES)
- CUBIERTOS EN INTERIORES DE DEPARTAMENTOS
- VENTILACIONES PERMANENTES < INTERIOR SUPERIOR (VERIFICAR)
- SEÑALIZACION DE EVACUACION EN BLOQUES DEPARTAMENTOS
- 1 y 2 EN PROYECTO GENERAL
- # EMERGENCIA EN CARITA, 2 y 3
- REVISAR RESERVA DE AGUA MEMORIA TECNICA
- REVISAR MEMORIA TECNICA Y PLANO EE
- ACTUALIZAR PLANOS EE Y MT

APRUEBA
 f. Claudio Part B.
 PROFESIONAL RESPONSABLE PROYECTO
 Nombre: claudio part B.

REINSPECCION
 f. Arques Castillo
 DELEGADO RESPONSABLE CB-DMQ
 Nombre: Arques Castillo

Art. 124.- Si las obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad para prohibir y/o suspender su ejecución.

Art. 125.- En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas reglamentarias de protección contra incendio, debe suprir estas medidas de seguridad. Y las que no sean factibles de ejecución se compensarán con las que el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción determine como las más idóneas.

Art. 126.- Se prohíbe el almacenamiento de sustancias líquidas inflamables, cualquiera que sean sus características y condiciones cuando éstas excedan de cuatro litros (4 ltr.); en cantidades menores, si se permitirá su almacenaje, siempre y cuando se encuentren en recipientes apropiados debidamente sellados, etiquetados y en lugar adecuado para el almacenamiento cumpliendo las recomendaciones de seguridad (hojas MSDS).

Art. 127.- Todos los muros medianeros y divisorios entre departamentos habitacionales, se considerarán para efectos del presente reglamento, como muros exteriores en cuanto a su resistencia de un RF-60, debiendo observarse normativas, que de acuerdo al caso será determinada por el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción.

Art. 128.- Cuando exista diversidad de usos dentro de una misma edificación se aplicará a cada sector o uso, las disposiciones pertinentes para cada caso en forma individual.

Art. 129.- El cuerpo de bomberos, en caso de alto riesgo de incendio, podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

Art. 130.- Previa la instalación de materiales en decoración y acabados, que pueden resultar altamente peligrosos incidiendo en el riesgo personal, se debe presentar la ficha técnica o norma de validación de su empleo, así como también, se debe observar la normativa de ventilación, evacuación de humo, empleo de materiales retardantes mínimo RF-60 y contará con un sistema automático de extinción de incendios.

Art. 131.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendios próximos. Se aceptará soluciones alternativas a solicitud del interesado y cuando estas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en este reglamento.

Art. 132.- Todo espacio destinado a albergar usuarios de manera permanente sea cual fuere su uso, debe tener comunicación directa al medio de escape primario a una distancia no mayor a veinte y cinco metros (25 m) o directamente al exterior de la edificación, y lo estipulado en el Art. 26 de este reglamento.

Art. 133.- Todo propietario de locales, apartamentos u oficinas en edificios, será el responsable de las medidas mínimas de seguridad en su propiedad y está obligado a exigir el debido cuidado y mantenimiento a los usuarios, arrendatarios, y otros; por cuanto esto garantiza la seguridad de la edificación.

Art. 134.- Los subniveles y sótanos de edificios sean destinados a cualquier uso, con superficies de pisos iguales o superiores a quinientos metros cuadrados (500 m²) deben disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios.

Art. 135.- El edificio se diseñará de modo que no existan superficies libres por plantas mayores de mil metros cuadrados (1000 m²). Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con superficies libres mayores que la señalada, éstos se permitirá previa autorización especial del cuerpo de bomberos, exclusivamente en planta baja, mezanina, primera y segunda planta alta; siempre y cuando en estos locales existan salidas a la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art. 136.- Si por omisión en el proceso de visto bueno de planos, no se hubiese instalado el equipamiento necesario para la protección y el control de incendios, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad de exigir la implementación en base a las normas vigentes, de acuerdo al requerimiento específico del local durante la inspección previo al permiso de ocupación que emite el Cuerpo de Bomberos.

Art. 137.- Adicionalmente a las normas generales de prevención y protección contra incendios en edificaciones, los establecimientos que se detallan a continuación tienen sus respectivas normas específicas:

EDIFICIOS BAJOS.- De 1 a 4 plantas hasta doce metros (12 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS ALTOS

PRIMERA CATEGORIA.- De 5 a 10 plantas, hasta treinta metros (30 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

SEGUNDA CATEGORIA.- De 11 a 16 plantas hasta cuarenta y ocho metros (48 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.- De 17 plantas en adelante desde el nivel de suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU USO

Art. 138.- Los riesgos de incendio de una edificación tienen relación directa con la actividad, para la que fue planificada y la carga de combustible almacenada, por lo tanto, contará con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y controlar el incendio, a la vez prestarán las condiciones de seguridad y fácil desalojo en caso de incidentes.

USO RESIDENCIAL.- Vivienda, hoteles, moteles, hostales, pensiones, hosterías, residenciales, residencias y albergues.

DE OFICINA.- Establecimientos de oficinas públicas, privadas y mixtas.

DE SALUD Y REHABILITACION.- Hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, centros de rehabilitación, geriátricos y orfebreros.

128

- c) Memoria técnica del sistema de seguridad, sanitario, eléctrico, especiales, de prevención y control de incendios, con la firma del profesional responsable;
- d) Copia del formulario de registro municipal de planos para edificación;
- e) Copia del Informe de Regulación Municipal (IRM);
- f) Copia de la carta de pago del impuesto predial; y,
- g) En la documentación original de la carpeta que va ingresar para el trámite de aprobación de planos, se adjuntará el juego de planos del sistema de prevención y control de incendios. En caso de que sean aprobados, estos documentos serán los únicos que luego de ser sellados (sellarlos) se devolverán a su propietario, previo la entrega de un juego de copias para el archivo del Cuerpo de Bomberos.

Art. 333.- Los planos de instalaciones del sistema contra incendios deben contar con su respectiva simbología, ubicación del equipo contra incendios y cuadro de áreas.

Memoria técnica del sistema de seguridad contra incendios, sanitarios, eléctricos y de instalaciones especiales.

Art. 334.- Los proyectos de conjuntos habitacionales, además de los requisitos antes señalados, deben adjuntar:

- a) Informes de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado;
- b) Plano de la red de distribución de agua potable;
- c) Croquis de ubicación del proyecto incluido el sitio de los hidrantes más cercanos;
- d) Si son proyectos en áreas suburbanas o rurales, debe señalarse en las cartas del Instituto Geográfico Militar; y,
- e) Sistema eléctrico - planos y señalética.

Art. 335.- Para proyectos de ampliación, modificación o cambio de uso, el visto bueno se tramitará previa la inspección por parte del área técnica del Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, quien verificará la actualización de los planos de estudios especiales para extender informe visto bueno de planos para edificación o resello de ser el caso.

Art. 336.- En caso de ser favorable, en el término de tres (3) días, el Cuerpo de Bomberos emitirá un informe de aprobación y se extenderá el visto bueno de planos para edificación, conjuntamente con los planos sellados.

Art. 337.- En caso de ser negado el visto bueno por incumplimiento de las normas detalladas en el capítulo de disposiciones generales de protección contra incendios para la edificación, o de existir inconformidad con la documentación presentada, o insuficiencia del sistema de prevención contra incendios propuesto; el Cuerpo de Bomberos efectuará las recomendaciones del caso para que el proyectista o propietario elabore los correctivos pertinentes para su aprobación.

Art. 338.- El informe de visto bueno de planos para edificación tendrá una validez de un año desde la fecha de emisión. Una vez transcurrido este plazo se considerará caducado al cabo del cual debe actualizarse las modificaciones del sistema de prevención posterior al visto bueno de planos para edificación, anulan definitivamente este informe.

Art. 339.- El propietario o profesional responsable de un proyecto, podrá solicitar una copia certificada del visto bueno de planos para edificación o urbanización y nuevo sellado de los planos, dentro del período de vigencia de la aprobación original. Para obtener lo indicado debe presentar una solicitud en el formulario respectivo y cancelar un valor equivalente al diez por ciento (10%) de la tasa pagada originalmente.

Art. 340.- Permiso de ocupación y habitabilidad.- Una vez concluida la obra de edificación con el sistema de prevención aprobado en plano y debidamente instalado y listo para operar, la persona interesada o profesional de la obra debe presentar en el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, la solicitud de permiso de ocupación en el formulario correspondiente.

Art. 341.- Realizada la inspección física y de acuerdo con los planos de estudios especiales se procederá a emitir el informe respectivo en el término de tres días.

Art. 342.- En el caso de que el informe sea desfavorable, el Cuerpo de Bomberos está facultado a negar el permiso de ocupación mientras no se cumpla con las normas y el sistema de prevención contra incendios aprobados en el visto bueno de planos para edificación.

Art. 343.- El permiso de ocupación es independiente a la emisión del certificado definitivo de gas centralizado, que también debe tramitarse para la obtención del permiso de habitabilidad.

Art. 344.- El Cuerpo de Bomberos está facultado para realizar inspecciones durante y después de la ejecución e instalación de los sistemas de prevención contra incendios, una vez presentada la documentación para la obtención del visto bueno de planos para edificación.

Art. 345.- Modificaciones.- Si el constructor se ve obligado a modificar el sistema de prevención contra incendios, debe explicar por escrito las razones técnicas y justificadas. Presentará para el efecto, los planos rectificadas antes de la terminación de la obra previo al trámite del permiso de ocupación.

Art. 346.- De constatare modificaciones en obra que no han sido debidamente justificadas por escrito ante el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, se anulará sin más trámite el informe original de visto bueno de planos para edificación. En este caso el proyectista o propietario iniciará un nuevo trámite.

Art. 347.- Modificaciones en obra del sistema de gas centralizado.- Si el constructor se ve obligado a modificar el sistema de gas centralizado y/o sistema de prevención contra incendios de los mismos, debe explicar por escrito las razones técnicas y justificadas presentando para el efecto los planos rectificadas antes de la terminación de la obra previo al trámite del permiso definitivo de este. I.

Memorando No. 021-MM-UDI-EPV-2012

PARA: Arq. Renato Herrera V
DIRECTOR DE CONSTRUCCIONES

ASUNTO: Gestiones previas en relación al Permiso de Habitabilidad del Cuerpo de Bomberos
CB-DMQ del Conjunto Sol del Sur, manzana F.

FECHA: 08 de Junio de 2012

Por la presente, me permito poner en conocimiento suyo las gestiones previas realizadas en relación al Permiso de Habitabilidad del Cuerpo de Bomberos - DMQ del Conjunto Sol del Sur, manzana F:

ANTECEDENTES:

- El Proyecto Sol del Sur Manzana F fue aprobado mediante VISTO BUENO del CUERPO DE BOMBEROS el 11 de mayo del 2004.
- El proyecto aún no se ha terminado de construir, pero se pidió una visita técnica preventiva de parte del Cuerpo de Bomberos mediante su delegado el Ing. Abad, la cual se realizó el 9 de mayo del 2012, en compañía de la Jefatura de Diseño e Ingeniería y la Jefatura de Salud, Seguridad y Ambiente.

SITUACION ACTUAL:

- En la inspección del 9 de mayo del 2012, como primer punto, el Ing. Abad nos indica que el Visto Bueno de Planos tiene una vigencia de un año, respaldado en el Art. 338 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios vigente desde el 2 de abril del 2009 (Ver Adjunto). Por esta razón se nos recomienda pedir un resello de planos según el Art. 339 del reglamento.
- Además en esta inspección existieron algunas observaciones fundamentalmente referidas al cumplimiento de la normativa vigente del 2009, lo que significa:
 - Sistema hídrico independiente contra incendios* (tubería hierro galvanizado RF 120 con protección bituminosa), gabinetes en cada piso* y cisterna* con volumen para el Sistema Contra Incendios.
 - Generador para bombas y tablero general de control.
 - Rociadores*, detectores de humo y extintores en subsuelo*
 - Calefones de tipo estanco al interior de los departamentos
 - Lámpara de emergencia, pulsador y difusor de sonido (alarma), y extintor en garita
 - Lámparas de emergencia en circulaciones y difusor de sonido por bloque.
 - Señalización en frente y costado en las circulaciones vertical y horizontal, y el número de piso, en cada nivel.
 - Letrero de salida con luz estrogoscópica en ingreso principal
 - Puertas de salida de cada uno de los bloques, que al ser también de evacuación deben abrirse hacia afuera (esto está corregido ya en la Mz.9).

NOTA: *Estos ítems existían en normativas antiguas también, pero por lo general no se hacían cumplir al momento de aprobar los planos.

Memorando No. 021-MM-UDI-EPV-2012

- Respecto a las ventilaciones permanentes en cocinas (rejillas), debo indicar que se encuentran colocadas en la mz. 9, 8 y 6; sin embargo en la manzana 9 el inspector del CB-DMQ no considera que las rejillas inferiores dan a un espacio exterior ya que al existir subsuelo todos los gases pesados podrían bajar hacia allá. Se nos recomienda colocar las rejillas hacia la fachada exterior, es decir colocar las rejillas en la sala de cada departamento.
- En lo referente a la colocación de calefones de tipo estanco, y ya que la empresa no entrega los departamentos con calefón o termostato, se ha solicitado a la Dirección de Comercialización, Unidad de Mercadeo y Unidad de Servicio al Cliente vía email el 9 de mayo del 2012 y el día 05 de junio del 2012 mediante memo 019-MM-UDI-EPV-2012 incluir una salvedad para la empresa en el caso de que el propietario no cumpla con la normativa vigente, tanto en el Acta de Entrega de los departamentos, como en el manual del Usuario de todos nuestros proyectos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

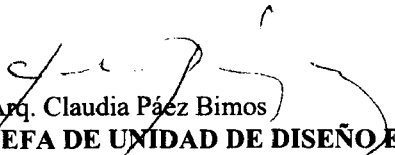
Pongo en consideración las conclusiones y recomendaciones que se pasa a detallar para su análisis, y ejecución de medidas que se puedan considerar en función de las mismas.

- Solicitar copia de los planos y memoria con VISTO BUENO CB-DMQ del Proyecto Sol de Sur en el Archivo General del Cuerpo de Bomberos, previo a cualquier reclamo o pedido oficial de parte de nuestra empresa, ya que no contamos con los planos y memoria sellados completos y no se puede realizar una evaluación adecuada.
- Requerir informe por escrito del CB-DMQ de la inspección del 9 de mayo del 2012, ya que no existe ningún documento oficial.
- Solicitar al Jefe Zonal Quitumbe CB-DMQ, Capitán Fabián Heredia o instancias superiores, se nos exija cumplir estrictamente lo aprobado según el VISTO BUENO del Cuerpo de Bomberos, ya que de no ser así se debería realizar una consultoría para los Estudios del Sistema Contra Incendios y posteriormente una inversión bastante considerable en la ejecución de los nuevos diseños.
- Se podría realizar una inversión más pequeña en lo respectivo a señalización, lámparas de emergencia y otros elementos que no incluyan el Sistema hídrico independiente contra incendios.
- Es importante considerar a tiempo los puntos antes indicados, ya que en pocos meses la construcción en Sol del Sur manzana F habrá terminado y los trámites del Permiso de Ocupación que emite el Cuerpo de Bomberos se verían dificultados. Se debe considerar los artículos ya mencionados, Art. 338, 339 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios vigente desde el 2 de abril del 2009 y Art. 136, que indica: ***“Si por omisión en el proceso de visto bueno de planos, no se hubiese instalado el equipamiento necesario para la protección y el control de incendios, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad de la implementación en base a las normas vigentes, de acuerdo al requerimiento específico del local durante la inspección previo al permiso de ocupación que emite el Cuerpo de Bomberos”***, y considerar también la legalidad de aplicar un reglamento de forma retroactiva.
- Se recomienda para los futuros proyectos considerar dentro de la Comisión Técnica o Subcomisión para la elaboración y/o revisión de los Tdr's para Contratación de Consultorías de Estudios o Construcción, a los procesos de Diseño e Ingeniería, Aseguramiento de la Calidad, y Seguridad, Salud y Ambiente.

Memorando No. 021-MM-UDI-EPV-2012

Quedo en espera de su disposición,

Atentamente,



Arq. Claudia Páez Bimos
JEFA DE UNIDAD DE DISEÑO E INGENIERIA

Adjunto: Art.136, 338 y 339 del Reglamento Prevención Contra Incendios

C.C.: INGENIERO
Axel Yépez Von Lippke
GERENTE GENERAL
EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA EP
Pavlov Cáceres A.
COORDINADOR TÉCNICO
EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA EP

- c) Memoria técnica del sistema de seguridad, sanitario, eléctrico, especiales, de prevención y control de incendios, con la firma del profesional responsable;
- d) Copia del formulario de registro municipal de planos para edificación;
- e) Copia del Informe de Regulación Municipal (IRM);
- f) Copia de la carta de pago del impuesto predial; y,
- g) En la documentación original de la carpeta que va ingresar para el trámite de aprobación de planos, se adjuntará el juego de planos del sistema de prevención y control de incendios. En caso de que sean aprobados, estos documentos serán los únicos que luego de ser sellados (sellarios) se devolverán a su propietario, previo la entrega de un juego de copias para el archivo del Cuerpo de Bomberos.

Art. 333.- Los planos de instalaciones del sistema contra incendios deben contar con su respectiva simbología, ubicación del equipo contra incendios y cuadro de áreas.

Memoria técnica del sistema de seguridad contra incendios, sanitarios, eléctricos y de instalaciones especiales.

Art. 334.- Los proyectos de conjuntos habitacionales, además de los requisitos antes señalados, deben adjuntar:

- a) Informes de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado;
- b) Plano de la red de distribución de agua potable;
- c) Croquis de ubicación del proyecto incluido el sitio de los hidrantes más cercanos;
- d) Si son proyectos en áreas suburbanas o rurales, debe señalarse en las cartas del Instituto Geográfico Militar, y,
- e) Sistema eléctrico - planos y señalética.

Art. 335.- Para proyectos de ampliación, modificación o cambio de uso, el visto bueno se tramitará previa la inspección por parte del área técnica del Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, quien verificará la actualización de los planos de estudios especiales para extender informe visto bueno de planos para edificación o resello de ser el caso.

Art. 336.- En caso de ser favorable, en el término de tres (3) días, el Cuerpo de Bomberos emitirá un informe de aprobación y se extenderá el visto bueno de planos para edificación, conjuntamente con los planos sellados.

Art. 337.- En caso de ser negado el visto bueno por incumplimiento de las normas detalladas en el capítulo de disposiciones generales de protección contra incendios para la edificación, o de existir inconformidad con la documentación presentada, o insuficiencia del sistema de prevención contra incendios propuesto; el Cuerpo de Bomberos efectuará las recomendaciones del caso para que el proyectista o propietario elabore los correctivos pertinentes para su aprobación.

Art. 338.- El informe de visto bueno de planos para edificación tendrá una validez de un año desde su emisión. Una vez transcurrido este plazo se deberá dedicarlo al cabo del cual debe actualizarse las condiciones del sistema de prevención posterior a la emisión del informe de visto bueno.

Art. 339.- El propietario o profesional responsable del proyecto, podrá solicitar una copia certificada de los planos sellados de los planos, dentro del periodo de vigencia de la aprobación original. Para obtener lo indicado debe presentar una solicitud en el formulario respectivo y cancelar un valor equivalente al diez por ciento (10%) de la tasa pagada originalmente.

Art. 340.- Permiso de ocupación y habitabilidad.- Una vez concluida la obra de edificación con el sistema de prevención aprobado en plano y debidamente instalado y listo para operar, la persona interesada o profesional de la obra debe presentar en el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, la solicitud de permiso de ocupación en el formulario correspondiente.

Art. 341.- Realizada la inspección física y de acuerdo con los planos de estudios especiales se procederá a emitir el informe respectivo en el término de tres días.

Art. 342.- En el caso de que el informe sea desfavorable, el Cuerpo de Bomberos está facultado a negar el permiso de ocupación mientras no se cumpla con las normas y el sistema de prevención contra incendios aprobados en el visto bueno de planos para edificación.

Art. 343.- El permiso de ocupación es independiente a la emisión del certificado definitivo de gas centralizado, que también debe tramitarse para la obtención del permiso de habitabilidad.

Art. 344.- El Cuerpo de Bomberos está facultado para realizar inspecciones durante y después de la ejecución e instalación de los sistemas de prevención contra incendios, una vez presentada la documentación para la obtención de visto bueno de planos para edificación.

Art. 345.- Modificaciones.- Si el constructor se ve obligado a modificar el sistema de prevención contra incendios, debe explicar por escrito las razones técnicas y justificadas. Presentará para el efecto, los planos rectificadas antes de la terminación de la obra previo al trámite del permiso de ocupación.

Art. 346.- De constatar modificaciones en obra que no han sido debidamente justificadas por escrito ante el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, se anulará sin más trámite el informe original de visto bueno de planos para edificación. En este caso el proyectista propietario iniciará un nuevo trámite.

Art. 347.- Modificaciones en obra del sistema de gas centralizado.- Si el constructor se ve obligado a modificar el sistema de gas centralizado y/o sistema de prevención contra incendios de los mismos, debe explicar por escrito las razones técnicas y justificadas presentando para el efecto los planos rectificadas antes de la terminación de la obra previo al trámite del permiso definitivo de este. I

Art. 124.- Si las obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad para prohibir y/o suspender su ejecución.

Art. 125.- En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas reglamentarias de protección contra incendio, debe suplir estas medidas de seguridad. Y las que no sean factibles de ejecución se compensarán con las que el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción determine como las más idóneas.

Art. 126.- Se prohíbe el almacenamiento de sustancias líquidas inflamables, cualquiera que sean sus características y condiciones cuando éstas excedan de cuatro litros (4 ltr.); en cantidades menores, si se permitirá su almacenaje, siempre y cuando se encuentren en recipientes apropiados debidamente sellados, etiquetados y en lugar adecuado para el almacenamiento cumpliendo las recomendaciones de seguridad (hojas MSDS).

Art. 127.- Todos los muros medianeros y divisorios entre departamentos habitacionales, se considerarán para efectos del presente reglamento, como muros exteriores en cuanto a su resistencia de un RF-60, debiendo observarse normativas, que de acuerdo al caso será determinada por el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción.

Art. 128.- Cuando exista diversidad de usos dentro de una misma edificación se aplicará a cada sector o uso, las disposiciones pertinentes para cada caso en forma individual.

Art. 129.- El cuerpo de bomberos, en caso de alto riesgo de incendio, podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

Art. 130.- Previa la instalación de materiales en decoración y acabados, que pueden resultar altamente peligrosos incidiendo en el riesgo personal, se debe presentar la ficha técnica o norma de validación de su empleo, así como también, se debe observar la normativa de ventilación, evacuación de humo, empleo de materiales retardantes mínimo RF-60 y contará con un sistema automático de extinción de incendios.

Art. 131.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendios próximos. Se aceptará soluciones alternativas a solicitud del interesado y cuando estas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en este reglamento.

Art. 132.- Todo espacio destinado a albergar usuarios de manera permanente sea cual fuere su uso, debe tener comunicación directa al medio de escape primario a una distancia no mayor a veinte y cinco metros (25 m) o directamente al exterior de la edificación, y lo estipulado en el Art. 26 de este reglamento.

Art. 133.- Todo propietario de locales, apartamentos u oficinas en edificios, será el responsable de las medidas mínimas de seguridad en su propiedad y está obligado a exigir el debido cuidado y mantenimiento a los usuarios, arrendatarios, y otros; por cuanto esto garantiza la seguridad de la edificación.

Art. 134.- Los subtecos y sótanos de edificios sean destinados a cualquier uso, con superficie de pisos iguales o superiores a quinientos metros cuadrados (500 m²) deben disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios.

Art. 135.- El edificio se diseñará de modo que no existan superficies libres por plantas mayores de mil metros cuadrados (1000 m²). Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con superficies libres mayores que la señalada, éstos se permitirá previa autorización especial del cuerpo de bomberos, exclusivamente en planta baja, mezanine, primera y segunda planta alta; siempre y cuando en estos locales existan salidas a la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art. 136.- Si por omisión en el proceso de este buen diseño, no se hubiese instalado el equipamiento necesario para la protección y el control de incendios, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad de exigir la implementación de las mismas normas vigentes, a través de un procedimiento expedito y del libre albedrío de inspección previo al permiso de ocupación que emite el Cuerpo de Bomberos.

Art. 137.- Adicionalmente a las normas generales de prevención y protección contra incendios en edificaciones, los establecimientos que se detallan a continuación tienen sus respectivas normas específicas:

EDIFICIOS BAJOS.- De 1 a 4 plantas hasta doce metros (12 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS ALTOS

PRIMERA CATEGORIA.- De 5 a 10 plantas, hasta treinta metros (30 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

SEGUNDA CATEGORIA.- De 11 a 16 plantas hasta cuarenta y ocho metros (48 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.- De 17 plantas en adelante desde el nivel de suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

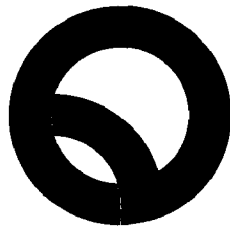
CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU USO

Art. 138.- Los riesgos de incendio de una edificación tienen relación directa con la actividad, para la que fue planificada y la carga de combustible almacenada, por lo tanto, contará con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y controlar el incendio, a la vez prestarán las condiciones de seguridad y fácil desalojo en caso de incidentes.

USO RESIDENCIAL.- Vivienda, hoteles, moteles, hostales, pensiones, hosterías, residenciales, residencias y albergues.

DE OFICINA.- Establecimientos de oficinas públicas, privadas y mixtas.

DE SALUD Y REHABILITACION.- Hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, centros de rehabilitación, geriátricos y oftalmológicos.



Secretaría
**General del
Concejo**

Pbx 20912

123

OBSERVACIONES RECOGIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA "NUEVA CIUDAD EL CONDE" DE LA ORDENANZA ESPECIAL NO. 002 "EL CONDE"

- En el artículo 1, modificar el texto "deberá gestionar", por "gestionará".
- La Comisión Especial de Vivienda, solicita conocer el proyecto en el seno de esta comisión para verificar que esté apegado o no a la política de hábitat y vivienda.
- Analizar elementos como: disposición de residuos, tratamiento diferenciado de aguas, es decir, una normativa ambiental estricta.
- Convocar a todos los concejales, previo a segundo debate, a una reunión para analizar el proyecto y sus distintos elementos.

PAB/Junio 2 de 2010

122

Primer debate del proyecto de ordenanza sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" de la Ordenanza Especial No. 002 "El Conde".

ALCALDE: En consideración.

CONCEJALA ECON. DÉNNECY TRUJILLO: El artículo uno, del destino del proyecto, dice que el promotor deberá gestión las acciones. Cuando hablamos de una vivienda tan importante para personas de interés social, lo deberíamos poner afirmativamente, yo propongo que se ponga que el promotor gestionará las acciones que correspondan, para articularse al sistema de incentivos para la vivienda, impulsados por el MIDUVI y no como una cuestión de deliberación del constructor, sino en afirmativo. Gracias.

CONCEJALA ING. MARÍA SOL CORRAL: En el plano que vimos, está también contemplado el tema de recolección de basura, para que pueda ingresar, en dónde están los contenedores, lo nuevo debe tener lo que vamos a aplicar nosotros en la Ordenanza. Está contemplado eso.

ARQ. RENÉ VALLEJO: Sí.

CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO: Observamos que la reforma que se hace, nos parece acertada, sin embargo, solicitamos que se conozca en la Comisión Especial de Vivienda, porque queremos hacer algunas observaciones, si está apegado o no a la política de hábitat y vivienda, queremos conocerlo antes de dar nuestras observaciones para el segundo debate.

CONCEJAL SR. ALONSO MORENO: Este es un proyecto de vivienda del Consejo Provincial de Pichincha, a través de su empresa de vivienda COVIPROV EP, de tal manera, que es un proyecto que se ha actualizado, aplaudo a la Secretaria que ha hecho la presentación, en virtud de que ha bajado el número de unidades que estaba prevista hace 5 años y se ha incrementado el número de espacios verdes a un número importante. Yo solicito a la Presidenta de la Comisión de Vivienda Especial, que cuando tratemos este tema invitemos a todos los Concejales, para conocer más a profundidad el tema.

CONCEJALA ECON. ELIZABETH CABEZAS: Esta presentación era para poner en contexto que este tipo de proyectos inmobiliarios que benefician a la ciudadanía contemplan esta nueva imagen y estas nuevas consideraciones de espacios amplios de áreas verdes, es decir, prioriza los espacios públicos sobre la densificación masiva que se debe hacer para que haya un entorno armónico y de

buen vivir. Bienvenidas todas las recomendaciones, sugerencias, que se puedan recibir.

ALCALDE: Debemos prefigurar en estos nuevos proyectos, una serie de elementos, el uno es el tipo de disposición que se haga de los residuos, pero deberíamos ver si incorporamos el tratamiento diferenciado de aguas, debemos incorporar en una normativa ambiental fuerte. En este nivel micro, a veces trabajamos mucho en los niveles macro globales, pero deberíamos tener la misma fuerza en estos niveles. Yo le pido a la señora Presidenta de la Comisión que haga una convocatoria amplia a todos los Concejales, para que en la Comisión discutan este tema previo a su tratamiento en segundo debate, para que puedan ser incorporados todos los criterios que se han planteado ahora. Entonces el proyecto de Ordenanza queda conocido y aprobado en primer debate, el siguiente punto.

RESOLUCIÓN No. 2010-



Secretaría
General del
Concejo

120

Informe N° IC-2010-167

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:	27.05.2010	Primer debate F
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

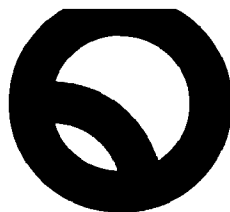
Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 5 de abril de 2010, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por el Arq. René Vallejo Aguirre, Director Metropolitano de Planificación Territorial y Servicios Públicos, actual Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presentada el 3 de marzo de 2009, en el que solicita dar trámite a la aprobación del proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad el Conde" de la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", de la Ex hacienda El Conde, de la parroquia Turubamba, de este Distrito.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. GG-3295-SG de 07 de agosto de 2009, el Ing. Gerardo Viteri, Gerente General (E) de la EMMOP-Q, informa lo siguiente:



Secretaría
**General del
Concejo**

119

"(...) Del análisis efectuado y considerando que el planteamiento del proyecto se realiza a nivel de "Plan Masa", se emite informe favorable, respecto de la estructura general del sistema vial del proyecto.(...)"

2.2.- Mediante oficio No. SOT-DMPT-4282 de 04 de noviembre de 2009, el Arq. Wilson Mogro Miranda, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, presenta un informe en el que principalmente modifica con un aporte mayor de área verde y equipamiento, además de disminuir la edificabilidad total permitida, emitiendo por ello **criterio técnico favorable** al proyecto de Ordenanza sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" recomendando la respectiva aprobación del trámite.

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio REF. EXP. No. 655-2009 de 22 de febrero de 2010, el Dr. Daniel Escobar Beltrán, Subprocurador Metropolitano, luego de realizar una síntesis del informe técnico, en la parte pertinente de su informe legal señala:

"(...) Mediante oficio expediente No. 655-2009 de 09 de marzo del 2009, Procuraduría Metropolitana, emitió su pronunciamiento legal respecto al presente tema, en razón de que el mencionado proyecto se enmarca en la normativa legal y reglamentaria, fines y objetivos que rigen a esta Municipalidad, en el cual me ratifico; debiendo indicar, que para el efecto deberá observar los informes técnicos que constan en el oficio No. 4282 de 04 de noviembre del 2009, suscrito por el Arquitecto Wilson Mogro Miranda, Secretario de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente, en sesión ordinaria realizada el 5 de abril de 2010, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano, apruebe el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad el Conde" de la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", de la Ex hacienda El Conde, de la parroquia Turubamba, de este Distrito, conforme texto remitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, analizado y



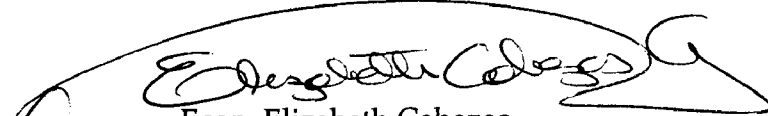
118

**Secretaría
General del
Concejo**

aprobado por la Comisión mismo que consta en el expediente 2009-268 a fojas 1 - 34.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.


Atentamente,



Econ. Elizabeth Cabezas
**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**



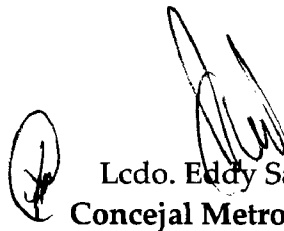
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano



Lcdo. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano



Dr. Fabriceo Villamar
Concejal Metropolitano



Lcdo. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento dieciocho fojas.
Andrés E. Luna H.
(2009-268)



Comisión
Suelo fl 117

C-2010-167

2009-268

REFERENCIA EXPEDIENTE No. 655-2009

Economista
Elizabeth Cabezas

22 feb 2010

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio 917 de 10 de enero del 2010, mediante el cual solicita criterio legal, referente al proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza No. 002 que aprobó el proyecto de ordenamiento urbanístico especial "El Conde", ubicados en la parroquia Turubamba indico lo siguiente:

Mediante oficio expediente No. 655-2009 de 09 de marzo del 2009, Procuraduría Metropolitana, emitió su pronunciamiento legal respecto al presente tema, en razón de que el mencionado proyecto se enmarca en la normativa legal y reglamentaria, fines y objetivos que rigen a esta Municipalidad, en el cual me ratifico; debiendo indicar, que para el efecto deberá observarse los informes técnicos que constan en el oficio No. 4282 de 04 de noviembre del 2009, suscrito por el Arquitecto Wilson Mogro Miranda, Secretario de Ordenamiento Territorial Hábitat y Vivienda.

Atentamente,

Dr. Daniel Escobar Beltrán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Anexo expediente, en 117 fojas

SECRETARÍA GENERAL MEMO
TRAMITE No _____
FECHA: <u>23 FEB 2010</u>
HORA: _____
RESPONSABLE:

"Año del Bicentenario"

0009-327

Quito, - 4 NOV. 2009

Oficio SOT-DMPT- 004282

(116)

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Señora Secretaria:

Respecto al oficio No. 0002898 de 24 de septiembre de 2009 (HC.DMPT-2009-5316), referente a la emisión de informe y criterio técnico actualizado del PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA "NUEVA CIUDAD EL CONDE" y la factibilidad de acceso y salida vehicular del mismo proyecto, me permito informar lo siguiente:

1. El 25 de marzo de 2009, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial trató lo relacionado con el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" para lo cual se presentaron los informes favorables:
 - a. De Planificación Territorial y Servicios Públicos de 26 de febrero de 2009 en oficio No. 000661, y
 - b. De Procuraduría Metropolitana de 09 de marzo de 2009 en comunicado que hace referencia al expediente 655-2009.
2. En sesión de la mencionada Comisión se solicitaron algunos informes adicionales, los cuales forman parte del expediente y son:
 - a. Informe favorable respecto de la estructura general del sistema vial del proyecto, emitido en Oficio GG-3295 SG de 7 de agosto de 2009, emitido por la Gerencia General de la EMMOP-Q,

115

- b. Certificación de que el Proyecto Nueva Ciudad El Conde, al enlazarse con la variación en el empate del Escalón 2 con la Av. Simón Bolívar, está dentro del esquema vial de la propuesta enviada a la Secretaría de Desarrollo Territorial y al Instituto de Patrimonio Cultural, emitido por la Administración Zonal Quitumbe en Oficio No. 09 1460 de 18 de mayo de 2009, y
- c. Comunicado de la Unidad de Estudios y Diseños de la EMAAP-Q en oficio No. GIER-0128-2009, señalando que el trazado vial deberá proyectarse tomando en consideración las redes instaladas, de lo cual se adjunta plano con las redes de agua potable instaladas en el predio y la información de redes de alcantarillado existentes en el sector.

Adicionalmente se ha elaborado un comparativo respecto a total de áreas componentes del proyecto, que se resumen en:

1	ÁREA DE INTERVENCIÓN	ORDENANZA ESPECIAL 002			PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA		
		405,100.46 m ²	100.0%		220,811.88 m ²	100.0%	
2	AFECTACIONES	118,975.62 m ²	29.4%		66,256.23 m ²	30.0%	
	ALTA TENSIÓN				4,331.41 m ²	2.0%	
	VÍAS				61,924.82 m ²	28.0%	
	Padre Carollo				18,808.87 m ²	8.5%	
	Otras Vías				43,115.95 m ²	19.5%	
3	ÁREA ÚTIL	286,124.84 m ²	70.6%	100.0%	154,555.65 m ²	70.0%	100.0%
4	ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	52,365.67 m ²	12.9%	18.3%	42,046.34 m ²	19.0%	27.2%
5	ÁREA ÚTIL PARA VIVIENDA	233,759.17 m ²	57.7%	81.7%	112,509.31 m ²	51.0%	72.8%
	Área edificación PB	115,607.30 m ²	28.5%	40.4%	40,215.83 m ²	18.2%	26.0%
	Área edificación TOTAL	289,162.80 m ²	71.4%	101.1%	145,689.04 m ²	66.0%	94.3%

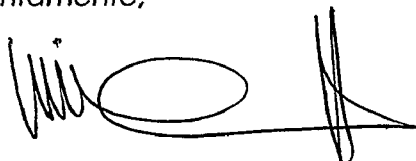
De lo revisado, se concluye que el proyecto modificador aporta un porcentaje mayor de área verde y de equipamiento, adicionalmente disminuye la edificabilidad total permitida.

García Moreno N2-57 y Sucre
Telfs.: (593-2) 2584346 - 2584347
e-mail: dgp@quito.gov.ec

114

Por lo expuesto, esta Secretaría emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** al Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" y se recomienda dar trámite a la aprobación respectiva.

Atentamente,



Arq. Wilson Mogro Miranda
SECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
HABITAT Y VIVIENDA

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Revisado por:	Arq. Mauricio Moreno	16-10-09	

Rosa Elena A.

0002898

Venezuela entre Chile y Espejo, Palacio Municipal,
1er. Piso • Teléfono: 2580801

24 SEP 2009

Arquitecto
Wilson Mogro
**SECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
HÁBITAT Y VIVIENDA.**

113

Presente.-

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, que para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, emita en un plazo máximo de 15 días un informe y criterio técnico actualizado, referente al Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza N° 002, que contiene el **PROYECTO DE URBANIZACIÓN "EL CONDE"**; elaborado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, INNOVAR. UIO (referencia expediente 2009-327, hoja 56 hasta 104); así como de la factibilidad de acceso y salida vehicular del Proyecto "Nueva Ciudad El Conde", ubicado en la zona Turubamba, en la prolongación de la Av. Padre Carollo, Sector La Cocha (referencia expediente 2009-2009-268, hoja 1 hasta 65).

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en ciento cuatro hojas.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

Andrade Baroja

Abg. Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Marisela C.
2009-09-21

SECRETARIO

2009-327

DOM. ELOY ALFARO

DPT

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



PROCURADURÍA

Recibido
11/09
112

REFERENCIA EXPEDIENTE 655 - 2009

"AÑO DEL BICENTENARIO"

09 MAR 2009

Licenciado
SERGIO GARNICA
Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial



SECRETARIA DE COMISIONES
RECIBIDO:.....
FECHA: 03-03-2009
HORA:.....
NOMBRE: J

De mi consideración:

Con relación al proyecto de Ordenanza Especial, sustitutiva de la No. 0002 de la Urbanización "El Conde", expedida por el Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de febrero de 2005, que mediante oficio No. 10309 - 2009, de 22 de febrero de 2009, el arquitecto Edmundo Arregui, Gerente General de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, remite a la Procuraduría Metropolitana para su análisis, me permito informarle lo siguiente:

a) El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Especial No. 0002, de 22 de febrero de 2005, aprobó el proyecto de ordenamiento urbanístico especial "El Conde", en los predios ubicados en la parroquia Turubamba, el cual se desarrollará considerando las características geográficas del sitio y con el fin de conseguir un tejido continuo y regular, que proponga una estructura integrada, y que estará conformada por áreas destinadas a: vivienda, equipamientos, comercio y áreas verdes.

b) El arquitecto René Vallejo Aguirre, Director Metropolitano de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en oficio No. 000661 de 26 de Febrero de 2009, informa que, la Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV, propietario de dos predios de 22 Has, incorporados en la Ordenanza Especial No. 002, ha manifestado interés en desarrollar un programa de vivienda de interés social en sus predios, lo que implica realizar reformas en el sistema vial y en la asignación de áreas verdes y equipamientos constantes en la propuesta original en la Ordenanza Especial No. 002, en virtud de lo cual, y tomando en cuenta que la vivienda de interés social coincide con la política metropolitana de vivienda constante tanto en el Plan Estratégico como en el General de


22

Desarrollo Territorial, considera que se debe aprobarse el proyecto de ordenanza especial sustitutiva de la No. 002, denominada "Nueva Ciudad El Conde".

c) El artículo innumerado II...(27), de la Ordenanza Metropolitana 255, publicada en el Registro Oficial 413 de 28 de agosto del 2008, establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales concebidas como instrumentos de planificación Urbano - Arquitectónica de iniciativa pública o privada, en concertación con la Municipalidad.

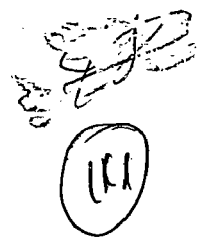
d) La Procuraduría Metropolitana ha revisado el proyecto recibido y, en razón de que se enmarca en la normativa legal y reglamentaria, fines y objetivos que rigen esta Municipalidad, emite dictamen legal favorable, para la prosecución del trámite correspondiente.

Atentamente,


DRA. MARÍA SALGADO SILVA
Procuradora Metropolitana (e)

Rjr/cr
2009-03-04





655-200

Quito, 27 de febrero de 2009

Oficio N° 10309 - 2009

AÑO DEL BICENTENARIO

110

Doctora
María Salgado
PROCURADORA METROPOLITANA
Presente

De mi consideración:


Adjunto a la presente me permito presentar para análisis y emisión de Informe Legal, el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde".

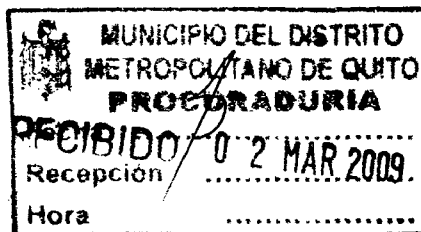
La mencionada Ordenanza, ha sido elaborada en forma conjunta entre la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito a través de QUITOVIVIENDA y la Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A., de acuerdo al Artículo 27, Parágrafo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Agradecemos se sirva enviar el Informe Legal solicitado a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su consideración.

Se adjunta una copia del Informe Técnico 0661 del 26 de febrero de 2009.

Atentamente,


Arq. Edmundo Arreguí
GERENTE GENERAL
INNOVAR.UIO



Dr. Ruben Jaramilla
3/03/2009
114

Adj. Lo indicado
EA/ov/ac.

Espejo OE2-40 y Guayaquil
(593-2) 228 68 66 / 295 07 52
www.innovar-uio.ec
innovar.uio@innovar-uio.ec
Quito - Ecuador

26 FEB. 2009

000661

109

AÑO DEL BICENTENARIO

Licenciado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

De mi consideración:

El 17 de febrero de 2005, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", mediante la cual se estableció un ordenamiento urbanístico especial en los predios Nos. 163294, 163327, 163380, 656306, 163362, 656307, 605978, 605977, 605976, 163586, 605979, 649663, 605980, ubicados en el sector de la ex hacienda El Conde en la parroquia Turubamba. Este ordenamiento no se ha concretado por falta de interés de algunos de los propietarios de los predios involucrados en la propuesta aprobada por el Concejo.

La Compañía de Vivienda Provincial -COVIPROV S.A- propietaria de los predios Nos. 605980 y 605979 de 22.08 Has., incorporados en la Ordenanza Especial No. 002, ha manifestado interés en desarrollar un programa de vivienda de interés social en sus predios. El desarrollo de un proyecto de ordenamiento urbanístico especial y de vivienda de interés social en los mencionados predios de propiedad de la Compañía de Vivienda Provincial -COVIPROV S.A implica sin embargo realizar reformas en el sistema vial y en la asignación de áreas verdes y equipamientos constantes en la propuesta original en la Ordenanza Especial No. 002.

Para el efecto y en consideración que el interés de COVIPROV S.A de proveer vivienda de interés social coincide con la política metropolitana de vivienda señalada tanto en el Plan Estratégico como en el Plan General de Desarrollo Territorial y de acuerdo a lo previsto en el Art. 27 de proyectos urbanos arquitectónicos especiales de la ordenanza No. 255 del Régimen del Suelo, me permito solicitar señor presidente se sirva dar trámite a la aprobación del Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" adjunto a la presente, el mismo que ha sido elaborado en forma conjunta entre la Dirección de Planificación Territorial y Servicios Públicos, QUITOVIVIENDA y COVIPROV. S.A, cuyas características principales consisten:

García Moreno N2-57 y Sucre • Telfs.: 2957751
2959794 - 2281126 - 2955138 • Fax: 2580813 • e-mail:
dgp@quito.gov.ec

108

Area total:	22.081Has
Area de afectación por líneas de alta tensión:	0.43 Has
por vías:	6.19 Has
Area útil:	15.45 Has
Area verde y equipamiento	4.20 Has
Area de vivienda	11.25 Has
Numero de viviendas	1800 unidades
Densidad bruta:	302 Hab/ Ha

Atentamente,



Arq. René Vallejo Aguirre
DIRECTOR METROPOLITANO
DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SERVICIOS PUBLICOS

Adj. Lo indicado





ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

107

Visto el Informe No. IC-2005-014, de 24 de enero del 2005, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura,

CONSIDERANDO:

- Que el artículo II.36 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de aprobar planes especiales que se constituyan en instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal, con el fin de instrumentar la aplicación del Plan General de Desarrollo Territorial;
- Que según el mismo artículo, los planes especiales “acogerán o modificarán las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y la edificación se establecen en el Plan General de Desarrollo Territorial y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo”;
- Que el artículo II.39 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales, concebidas con disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan los aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo;
- Que se cuenta con el informe previo de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda; y,

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN “EL CONDE”

Art. 1. - ESTRUCTURA URBANA .- El Proyecto “El Conde” se desarrollará considerando las características geográficas del sitio y con el fin de conseguir un tejido continuo y regular, que proponga una estructura integrada; estará conformada por áreas destinadas a: vivienda, equipamientos, comercio y áreas verdes.

No se permitirá ninguna forma de usos de suelo industriales y de servicio que generen niveles de contaminación ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza General, concentraciones públicas masivas y actividades que demanden mas de 15 estacionamientos públicos y concurrencia de transporte pesado.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

106

Art. 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.- El Proyecto de urbanización aprobado deberá concebirse de manera integral , tomando en cuenta sus componentes (estructura urbana, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes, estacionamientos, vías, áreas protegidas).

Una vez aprobado el Proyecto, no podrá modificarse lo que éste determine en relación con los ejes de circulación, de articulación espacial y la forma de ocupación y utilización de suelo de la edificación. Para el efecto, el proyecto establece las diversas tipologías de manzanas (unidades urbanas) permitidas, con las posibilidades ocasionales de variación de las mismas como consecuencia de las formas particulares del sitio, de las diferentes alturas de edificación, o de las posibilidades tipológicas arquitectónicas.

Para la aprobación de los planos de las edificaciones , las declaratorias de propiedad horizontal, las aprobaciones de trabajos varios y los permisos de construcción y habitabilidad se seguirán los procedimientos establecidos en el Capítulo V de este Título del Reglamento Urbano de Quito. También serán aplicables al Proyecto Especial El Conde, las normas generales sobre inspección y control de urbanizaciones y edificaciones.

Art. 3.- EDIFICACIONES .- Las edificaciones dentro del Proyecto "El Conde" serán:

- Bloques de edificación multifamiliares.
- Bloques unifamiliares en hilera.
- Conjuntos de vivienda unifamiliar en pendiente.
- Conjuntos de vivienda unifamiliar con patio central.
- Vivienda bifamiliar en lote.

Mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a lo siguiente:

- a) La edificación será alineada y sin retiros, continua en construcción y altura, pudiendo diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad o en lote, e interrumpirse en los accesos vehiculares y peatonales;
- b) No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva para todo el proyecto; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad;
- c) Las edificaciones que se construyan a lo largo de la vía distribuidora oriental, deberán ser continuas a lo largo de su frente y tener comercio en planta baja, su altura será de 15m, debiendo resolverse con departamentos dúplex en los dos últimos niveles.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

LOS

- d) Las edificaciones que se construyan a lo largo de la vía colectora occidental deberán tener un zócalo continuo de comercio de 6m de altura y un bloque posterior destinado a vivienda, de 12m de altura. En esta vía se dejará un retiro de 9.50m, destinado a estacionamientos públicos y a espacios peatonales.
- e) La altura de los restantes bloques de edificación y de edificación en lote variarán entre 6 y 9 metros; debiendo los bloques unifamiliares en hilera mantener 9m de altura hacia las vías vehiculares y los conjuntos de vivienda 6.00 metros. Para el número de pisos se someterá a lo previsto en el cuadro señalado en el Art. 10 de esta Ordenanza.
- f) Las alturas se medirán desde la rasante de las vías vehiculares, y en los conjuntos que no dan hacia las vías, en relación al nivel natural del terreno.
- g) En los conjuntos y en la vivienda en lote se construirán muros cortafuegos medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior y, por lo menos 40cm, la altura establecida en esta Ordenanza.
- h) Las unidades habitacionales de esquina deberán tener un tratamiento especial, las fachadas deberán abrirse hacia los frentes.
- i) No se autorizan edificaciones de un solo piso.
- j) Se considerará como unidad mínima urbana a la manzana, y como unidad mínima habitacional, al bloque o conjunto de edificación, a fin de hacer factible el condominio. No se permitirán divisiones de construcción en esta unidad mínima urbana. Para el caso de la vivienda en lotes no se permitirán subdivisiones menores a las determinadas en el plano respectivo.
- k) Al interior de todas las manzanas se sembrarán árboles ornamentales.
- l) Cada unidad habitacional no podrá tener menos de 4 metros de frente y entre 7 a 10 metros de profundidad. La profundidad de un bloque o conjunto deberá ser uniforme, a fin de formar conjuntos edificados homogéneos.
- m) Para el caso de vivienda bifamiliar en lote, el área de éste no podrá tener un frente menor de 8 metros y una profundidad menor a 15 metros.

Art. 4.- ACCESOS.- Los accesos a las unidades urbanas mínimas serán:



57-20

ORDENANZA ESPECIAL No. 0002

- Directos a las unidades de habitación, en los bloques que dan a las vías vehiculares y para el caso de vivienda en lote, a las vías vehiculares y peatonales.
- A través de espacios de vinculación desde las vías peatonales, al interior de las unidades urbanas.
- A través de espacios peatonales, al área destinada a actividades comerciales.

104

P.H.

Todos los ~~accesos se~~ resolverán a través de sitios de transición entre el espacio público y el espacio semi privado, así como entre éste y el espacio privado. El proyecto de urbanización establecerá las tipologías de edificación según accesibilidad, ubicación de la circulación vertical y altura de edificación.

Art. 5.- DENSIDAD.- El índice de habitabilidad mínimo será de 12 metros cuadrados por persona y la densidad bruta total de setenta y dos viviendas por hectárea; la densidad neta variará de acuerdo a la localización de la manzana en el conjunto urbano hasta 99 viviendas por hectárea, con una densidad bruta de 280 hab./Ha.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote se ha estimado una densidad de 85 viviendas por Ha. y 240 hab./Ha.

Art. 6.- USOS DE COMERCIO.- En la vía distribuidora oriental se podrá localizar comercio vecinal y especializado. En las vías locales y en las áreas de vivienda se permitirá exclusivamente el uso de suelo para comercio vecinal. En el zócalo continuo de dos plantas que da hacia la vía colectora occidental se permitirá exclusivamente uso comercial. En cualquier caso los usos complementarios a la vivienda se someterán a las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

Art. 7.- EQUIPAMIENTOS.- Los usos de suelo de equipamientos se admitirán únicamente en los sitios señalados en el proyecto, en los que se ubicarán servicios de educación, salud, recreación, cultura, culto, comercio, seguridad, protección de incendios y otros equipamientos de uso colectivo.

Los terrenos de pendiente pronunciada, ubicados en el costado oriental del predio, serán utilizados como equipamiento recreativo cultural, caminería, paseos, o similares.

Art. 8.- VIAS.- Los tipos y características de las vías peatonales y vehiculares del proyecto al que se refiere esta ordenanza serán:

4

710 - 2009



ADMINISTRACION GENERAL

103

Oficio No. AG- 0328

Quito " Año del Bicentenario", - 5 MAR 2009

Doctora
María Salgado
PROCURADORA METROPOLITANA
Presente

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado está realizando el examen especial a la Determinación y Recaudación de Ingresos, Bienes Inmuebles y Cuentas por Pagar en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el período comprendido entre el 2006-01-01 y el 2008-08-31,

El 4 de enero del 2008, se aprobó el informe del examen especial a la Administración de bienes Inmuebles a cargo de la Unidad de Gestión de la Propiedad Municipal del Municipio de Quito, por el período comprendido entre el 5 de febrero de 2002 y 31 de enero del 2007; razón por la cual se solicita indicar documentadamente el cumplimiento de la siguiente recomendación:

Recomendación No. 6.- La Procuraduría Metropolitana en coordinación con la Secretaria General elaborará un instructivo que contenga los acuerdos obtenidos en las mesas de trabajo de estas dos instancias sobre el mejoramiento de los procesos de comodato, ventas directas, adjudicaciones, resoluciones, etc. para que dispongan de un documento que sirva de guía y de cumplimiento obligatorio.

Agradeceré enviar la información requerida al equipo de auditoria ubicado en el tercer piso del Palacio Municipal, junto al Centro de Mediación.

Atentamente,

Manuel E. Suárez S.

ADMINISTRADOR GENERAL

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RECIBIDO 5 MAR 2009

MSS/MRG

~~Dr. Rolando Ruiz~~ Dr. Rolando Ruiz, favor preparar, coordinadamente, la información al Sr. Adminis. 6/03/2009 M.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

102

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL	PARTERRE	CARRILES ESTACIONAMIENT	ACERA	ARBORIZACION
COLECTORA OCCIDENTAL	34	3	3.5*	6	**	3	Lineal
DISTRIBUIDORA ORIENTAL	16	2	3.5	---	2	2.5	Lineal
LOCAL TIPO F "1A"	11	2	3	---	1 costado oriental	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "1B"	11	2	3	---	1 costado occid.	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "1C"	11	2	3.5	---	---	2	Lineal
LOCAL TIPO F "1D"	12	2	3.5	---	---	2.5	Lineal
PEATONAL	6	---	---	---	---	1.5	Variable

Nota: las vías distribuidoras y locales deberán arborizarse obligatoriamente, así como prever su mobiliario urbano.

* Dos carriles de transporte colectivo de 8m. de ancho

** Banda de estacionamientos interiores

Art. 9.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO.- Para la ejecución del proyecto se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Necesariamente, en el caso de vivienda progresiva, deberán quedar concluidos en la primera etapa los elementos colindantes con el espacio público, especialmente sus fachadas a las vías o espacios públicos, igualmente las medianerías. Esta norma rige para conjuntos habitacionales o bloques multifamiliares;
- b) No se autorizará la construcción de edificaciones que no contemplen la ejecución de la totalidad de pisos de las fachadas hacia el exterior de las manzanas;
- c) En las etapas siguientes podrán incluirse desarrollos hacia la parte posterior o interior de las viviendas.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

(01)

Art. 10.- ALTURA DE EDIFICACIONES.- La altura de la edificación se basará en el siguiente cuadro:

UBICACIÓN	ALTURA
Vía Colectora Urbana	Zócalo comercial 6 m, edificación posterior 12 m
Vía Distribuidora Oriental	15 m .planta baja: comercial 3 m
Vías locales	9 m en conjuntos y en esquinas de vivienda bifamiliar en lote 6 m en vivienda bifamiliar en lote y conjunto.
Vías peatonales	Variables según su implantación en el conjunto
Centro de equipamiento barrial	12 m. Planta baja: comercial 3 m

No se permitirán alturas superiores o inferiores a las indicadas.

Art. 11.- ACCESO A MULTIFAMILIARES.- Los accesos a multifamiliares serán elementos de distribución, organización funcional y especial de la tipología; no deberán iluminar ni ventilar locales habitables ni podrán ser invadidos por ningún elemento constructivo.

Estos accesos podrán incorporar galerías de circulación de un metro de ancho como mínimo y se podrán construir a partir de la primer planta; el frente mínimo del acceso será de 2.5 metros.

Art. 12.- PATIOS POSTERIORES.- Los patios posteriores de servicios de vivienda individual tendrán tres metros de profundidad por todo el frente del edificio y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote, el patio interior o posterior mínimo será de 6m de profundidad a lo ancho del lote.

Art. 13.- PATIOS DE SERVICIO.- Cuando los patios de servicio den hacia las áreas comunales o espacios públicos deberán tener paramentos perforados que permitan su iluminación y ventilación integrándose al tratamiento compositivo de la fachada.

Art. 14.- CIRCULACIÓN.- En bloques multifamiliares la circulación horizontal será abierta y con un ancho mínimo libre de 1,20 metros.

La circulación vertical en escalera tendrá un mínimo de un metro de ancho.

Art. 15.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES.- La separación mínima entre bloques multifamiliares será de seis metros, hasta cuatro pisos de altura.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

100

Art. 16.- ESTACIONAMIENTOS.- Las plazas de estacionamiento que se generen por la demanda de la vivienda, se calcularán a razón de un puesto por cada cinco viviendas y serán emplazados al interior de las unidades urbanas (manzanas) . Los que demanden las actividades de comercio, podrán ubicarse en las vías locales aledañas cuya capacidad es de 350 puestos de estacionamiento.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote se establecen dos estacionamientos por cada tres lotes.

El ancho mínimo de cada unidad de estacionamiento será de nueve metros para estacionamientos a 45° y de once metros para estacionamientos a 90°.

Art. 17.- PASAJES DE ACCESO VEHICULAR Y VEREDAS INTERIORES.- Los pasajes de acceso vehicular, peatonal o mixtos, tendrán 6 metros de ancho mínimo, y la calzada del ingreso vehicular tres metros y un solo sentido de circulación.

Art. 18.- REMATES DE EDIFICACIONES.- Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales.

Art. 19.- SUPERFICIE DE ABERTURAS.- La superficie de las aberturas será de entre treinta y cincuenta por ciento de la superficie de la fachada.

Art. 20.- VENTANAS.- No se permite la construcción de fachadas con ventanas apaisadas, es decir, la dimensión de la base no podrá ser mayor a la de la altura de la ventana.

Art. 21.- VOLADOS, BALCONES Y MOLDURAS.- No se permite la construcción de volados. Los balcones quedarán hacia el interior de la línea de edificación. Las molduras y salientes no superarán veinte centímetros desde la línea de fábrica.

Art. 22.- CULATAS.- Se prohíben las culatas hacia los espacios públicos o comunales. En cualquier caso las culatas o fachadas ciegas de las edificaciones deberán revocarse o pintarse.

Art. 23.- GAS.- Cada unidad habitacional podrá contemplar un espacio para futuro servicio de gas centralizado, en sitios tales que, al instalar el sistema, pueda funcionar sujeto a las normas y medidas de seguridad que correspondan. En todos los casos, las viviendas preverán un sitio con ventilación directa y con todas las seguridades para la colocación de bombonas de gas y calefones.

Art. 24.- CORTAFUEGOS.- En los conjuntos se construirán muros cortafuegos medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior, y por lo menos 40cm la altura establecida en esta Ordenanza.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0002

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano el 17 de febrero del 2005.

99

Wilma Andrade de Morales
SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL
CONCEJO METROPOLITANO
ENCARGADA DE LA PRIMERA
VICEPRESIDENCIA

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSION

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 27 de enero y 17 de febrero del 2005.- Lo certifico.- Quito, 22 de febrero del 2005.

Dra. María Belén Rocha
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 22 de febrero del 2005.

EJECUTESE

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el 22 de febrero del 2005.- Quito, 22 de febrero del 2005.

Dra. María Belén Rocha
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

RB.

Quito, 13 de agosto de 2009, Año del Bicentenario

Oficio N° 11702 - 2009

Economista

Elizabeth Cabezas

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

98

De mi consideración:

Con oficio N° 10310-2009 de fecha 27 de febrero de 2009, la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, envió para análisis y aprobación de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" que fuera elaborado en forma conjunta entre la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito a través de QUITOVIVIENDA y la Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A., el mismo que cuenta con informes favorables de Planificación Territorial y Procuraduría Metropolitana.

El 25 de marzo de 2009, en sesión de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, se trató lo relacionado con la Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde", luego de lo cual con oficio N° 000974 de 6 de abril de 2009 el Presidente de la Comisión solicitó al Director de Planificación Territorial y Servicios Públicos, presentar conjuntamente con la Gerencia de Movilidad de la EMMOP-Q el informe sobre el impacto de tráfico vehicular y adicionalmente informar si existe infraestructura para cubrir la nueva demanda que ocasionarían las nuevas viviendas a implantarse.

Al respecto, adjunto al presente sírvase encontrar:

1. Oficio GG-3295 SG de 7 de agosto de 2009 de la Gerencia General de la EMMOP-Q con informe favorable respecto de la estructura general del sistema vial del proyecto.
2. Oficio N° 09 1460 de 18 de mayo de 2009 de la Administración Zonal Quitumbe indicando que "el Proyecto Nueva Ciudad El Conde al enlazarse con esta variación en el empate del Escalón 2 con la Av. Simón Bolívar, está dentro del esquema vial de la propuesta enviada a la Secretaría de Desarrollo Territorial y al Instituto de Patrimonio Cultural".
3. Oficio N° GIER-0128-2009 de la Unidad de Estudios y Diseños de la EMAAP-Q, adjuntan el plano que contiene las redes de agua potable instaladas en el predio y la información de redes de alcantarillado existentes en el sector.

r.v.

Espejo OE2-40 y Guayaquil
(593-2) 228 68 66 / 295 07 52
www.innovar-uio.ec
innovar.uio@innovar-uio.ec
Quito - Ecuador

Por lo expuesto, agradeceré la emisión del respectivo informe de la Comisión, previo a su aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Por su atención a lo solicitado, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

97

env. 
Econ. Yefanda Gaete
GERENTE GENERAL (E)
INNOVAR.UIO

Adj. Oficio GG-3295 SG y expediente
Oficio 09 1460
Oficio GIER-0128-2009 y planos
c.c.: Ing. Pablo Alfonso López, Gerente General COVIPROV S.A.

YG/ov/ac.


SECRETARIA DE COMISIONES
RECIBIDO:
FECHA... 13 AGO 2009
HORA:.....
NOMBRE N. J. A. 35.

Quito, 07 AGO. 2009

Año del Bicentenario

H.R. No. TE-05746-09

GG- 3295 SG-

96

Economista
Yolanda Gaete
Gerente General (e)
INNOVAR.UIO
Espejo OE2-40 y Guayaquil
2 286-866 / 2 950-752
Ciudad.-

61644
INNOVAR.UIO
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
Fecha: 11/08/09
Hora: 15:15
Ma. Augusta Camacho López
SECRETARÍA GENERAL

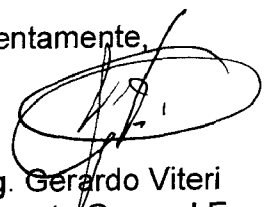
De mi consideración:

En atención a su requerimiento formulado mediante oficio de fecha 19 de mayo de 2009, adjunto remito el informe técnico, con relación al estudio de factibilidad de acceso/salida vehicular al Proyecto "Nueva Ciudad El Conde", ubicado en la zona de Turubamba en la prolongación de la Av. Padre Carollo, sector La Cocha.

Del análisis efectuado y considerando que el planteamiento del proyecto se realiza a nivel de "plan masa", se emite informe favorable respecto de la estructura general del sistema vial del proyecto.

Las medidas de mitigación del impacto a la circulación de tráfico generado por el proyecto, específicamente en las intersecciones calle 1 y Av. Padre Carollo, vía principal de conexión con la Av. El Escalón 2 y de este con la Av. Simón Bolívar, así como lo relacionado con los estacionamientos y su accesibilidad, deben ser desarrollados en detalle conjuntamente con los diseños definitivos del proyecto arquitectónico y presentados a la EMMOP-Q para su respectiva aprobación

Atentamente,


Ing. Gerardo Viteri
Gerente General Encargado

HN/DR
2009/08/05

Anexo: Informe técnico 6 hojas documentación referida
Estudio de impacto con juego de 18 planos sellados y firmados

11 AGO. 09.
QUITO VIVIENDA

**GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD
ÁREA DE PLANIFICACIÓN – GESTIÓN DE TRÁFICO****INFORME TÉCNICO N° 0000020****ASUNTO: Informe de factibilidad de acceso vehicular al Proyecto
"Nueva ciudad El Conde"****SOLICITANTE: Econ. Yolanda Gaete
GERENTE GENERAL (E) DE INNOVAR UIO.****INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO****Predios N°: 605979 y 605980****HOJA DE TRÁMITE: N° 000394****1. ANTECEDENTES**

En atención a la Hoja de Trámite No. 0394 de fecha 20 de mayo de 2009, mediante oficio No. 10964-2009, se solicita por parte de la Econ. Yolanda Gaete Gerente General (E) de INNOVAR.UIO que se emita el informe técnico de accesibilidad vehicular al proyecto inmobiliario denominado "Nueva Ciudad El Conde":

El proyecto en mención fue aprobado mediante Ordenanza Especial No. 002 de fecha 22 de febrero del 2005, el mismo que incorporaba a 12 predios del sector. Posteriormente se produce una separación de tres predios por parte de los propietarios, situación que altera las condiciones definidas en la mencionada Ordenanza.

En ese contexto Innovar como uno de los entes que gestionan el desarrollo urbano y de manera particular el proyecto denominado "El Conde", ha realizado un proyecto de Ordenanza para sustituir la No. 002 referida anteriormente, requiriéndose para su aprobación por parte del Concejo Metropolitano el informe favorable de "Impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos" emitido por la EMMOP-Q. Bajo esas consideraciones informo lo siguiente:

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se encuentra ubicado en la zona de Turubamba (sur de la ciudad de Quito) en la prolongación de la Av. Padre Carollo, sector La Cocha (ver gráfico No. 1), entre las avenidas Simón Bolívar y Maldonado. Según la documentación ingresada a esta Gerencia, el Proyecto a ejecutarse denominado "Nueva Ciudad El Conde", está orientado a la construcción de viviendas de interés social.

El proyecto se ha presentado a nivel de plan masa; según informó el Director de Suelo y Vivienda de INNOVAR. UIO, la ejecución se desarrollará por etapas y estará a cargo de promotores privados, por lo que en el corto y mediano plazo se presentarían los planos de detalle de cada etapa a construirse. En consecuencia el análisis y la aprobación correspondiente estarán enmarcados en ese mismo nivel.

El área donde se desarrolla el proyecto es de aproximadamente 22 Ha en las cuales se ha planificado un proyecto, con edificaciones mixtas: multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar, con y sin comercio que se distribuyen en el espacio abierto, es decir sin la división de predios individuales

95

sino subdivididos en grandes manzanas, cuyo sistema vial se integra a la red pública proyectada y que al momento se encuentra en proceso de consolidación.

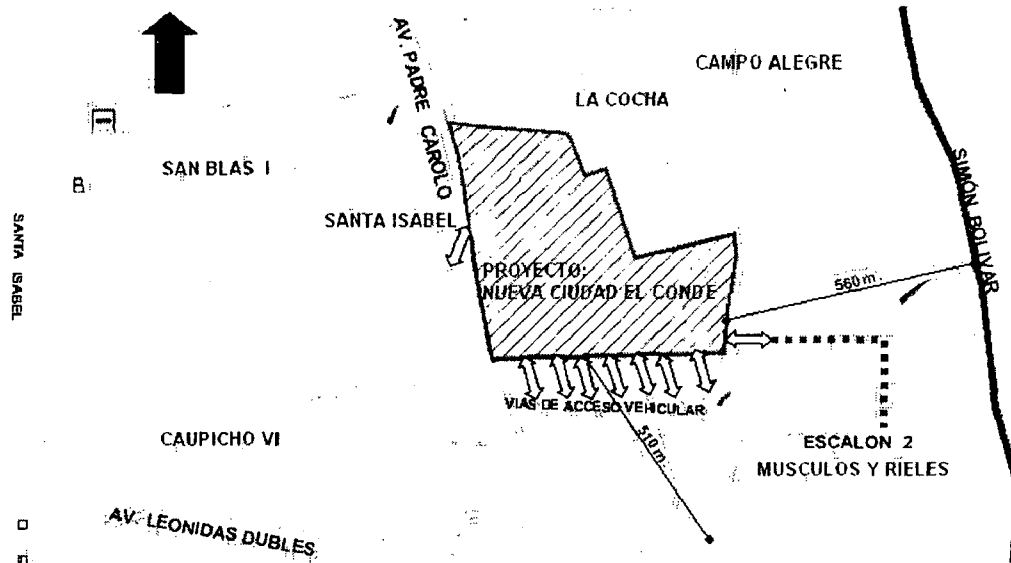


Gráfico No. 1

El proyecto contempla el desarrollo de 1800 unidades de vivienda con 990 estacionamientos, la mayor parte de éstos se han dispuesto en forma de batería (808) a lo largo de las vías locales cubriendo longitudes que oscilan 30,00 m. y 180,00 m. (entre 12 y 72 veh.), con accesos directos desde las mismas; adicionalmente existen 6 playas de estacionamiento fuera de las vías con capacidad promedio de 30 plazas cada una, teniéndose en total aproximadamente 182 distribuidas en las diferentes manzanas.

La conectividad del proyecto "El Conde" al sistema vial urbano principal se realiza de la siguiente manera:

- Por el flanco oriental, mediante una vía propuesta que se intersectará con la Av. El Escalón-2, y por ésta a la Av. Simón Bolívar.
- Por el lado sur, a través de cualquiera de las vías locales del proyecto que tienen su continuidad con el sistema vial existente, las mismas que desembocan en la Av. El Escalón-2.
- Por el costado occidental, mediante una vía local propuesta que se conectará directamente con la Av. Padre Carollo, la cual es una vía arterial urbana (sentido sur-norte) (ver gráfico No. 1).

El proyecto ha definido dos tipos de vías:

- Calle tipo 1 (vía perimetral colectora) con una sección de 18,00 m., con 4 carriles de circulación de 3 m c/u (2 por sentido) y aceras de 3,00 m. Este tipo de vía se encuentra en la periferia del lote en los extremos norte, oriental y occidental.
- Calle tipo 2 (vías locales) cuya sección es de 12,00 m. con 2 carriles de circulación de 3,00 m. c/u (1 por sentido) y aceras de 3,00 m. Permiten la conexión con la red local del sector en sentido norte - sur.
- Vía arterial Padre Carollo de 30 m. distribuidos así: 4 carriles centrales de 3,65 m. (2 por sentido), parterre central de 4,00 m.; 2 carriles de estacionamiento de 2,20 m. y aceras de 3,50 m. (incluye espacio de arborización de 0,80 m. de ancho).

- Adicionalmente el diseño del proyecto contempla ejes en sentido este- oeste para la circulación peatonal.

Debido a la pendiente del terreno las vías internas del proyecto se desarrollan en sentido norte - sur - norte, existiendo una única conexión vial en sentido este-oeste-este en el extremo norte del predio (calle tipo 1), la misma que funciona como vía perimetral colectora más próxima.

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA VIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS

Las vías (tipo 1 y 2) planteadas se encuentran tipificadas en el rango de las vías definidas en el cuadro N° 1 "Especificaciones Mínimas para Vías Urbanas" de la Ordenanza vigente N° 3746 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el DMQ; sin embargo, no se enmarcan en las especificaciones de ninguno de los 4 tipos de vías locales, tanto en lo referente a la sección (calzada y aceras) como en la longitud de las vías, toda vez que este proyecto tuvo una aprobación especial anterior con la Ordenanza N° 002.

Sin embargo de ello, existen diferencias en las secciones viales entre la situación aprobada y la modificación propuesta, tal como se muestran en los cuadros N° 1 y 2:

Cuadro N° 1 Especificaciones viales aprobadas en la Ordenanza N° 002

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL	PARTERRE	CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ACERA	ARBORIZACION
AV. PADRE CAROLLO	34	3	3.5	6	--	3	Lineal
PERIMETRAL ORIENTAL	16	2	3.5	--	2	2.5	Lineal
VIAS LOCALES	11	2	3	--	2 (costado oriental)	1.5	

Cuadro N° 2 propuesta de Ordenanza sustitutiva a la N° 002

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL	PARTERRE	CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ACERAS	ARBORIZACION EN ACERAS
AV. PADRE CAROLLO	30 (55*)	2	3,65	4	2 x 2,20	3,50	Lineal 0,80
PERIMETRAL ORIENTAL	18	2	3	--	--	3	Lineal 0,80
VIAS LOCALES	12	1	3	--	2	3	Lineal 0,80

(*) La sección normal de la Av. Padre Carollo en el frente del predio tiene un ancho de 30 m. como se indica en el cuadro. Los 25 m. restantes corresponden a la vía de servicio ubicado en el costado occidental, el mismo que permite dar acceso directo al barrio Edén del Sur y que se conforma de una calzada de 7,00 m. , aceras de 1,50 m. y un espacio verde (talud) de 15,00 m.

Con relación a los estacionamientos planteados en el proyecto, debido a que el 82% de éstos están dispuestos en forma de batería y en la magnitud que representan (808 plazas), se tendrían serios impactos negativos en el tráfico vehicular, la seguridad peatonal e incluso en la imagen urbana, convirtiéndose esas vías locales en playas de estacionamiento, desvirtuando el concepto funcional de esas vías y del espacio público.

3.1 Verificación de campo

En la inspección realizada, se constató que el predio donde se plantea desarrollar el proyecto no tiene ocupación alguna, solo se observó el trazado de una de la vía principal (perimetral) ya

93

que el sector no cuenta con infraestructura vial totalmente definida; así, la Av. Padre Carollo, vía por la cual se plantea uno de los accesos al proyecto, no se encuentra operativa ya que no existe trazado definido, correspondiendo su espacio reservado a una franja verde indefinida. En consecuencia, la circulación de tráfico corresponde a los escasos vehículos que circulan por calles en mal estado y que pertenecen a algunos propietarios del sector.

3.2 Análisis de Tráfico

Este análisis se circunscribe a las conexiones externas al predio del proyecto, vías en las cuales se han tomado los datos de tráfico referenciales para la situación actual, complementándose estimaciones de los posibles flujos a generarse por el proyecto y que se relacionan directamente con el número de plazas disponibles.

De acuerdo con los conteos presentados en el estudio de tráfico, en el enlace de la Av. El Escalón-2 con la Av. Simón Bolívar se registraron en la hora pico los siguientes volúmenes:

20 veh./h. en sentido oeste-sur
13 veh./h. en sentido norte-oeste
462 veh./h. en sentido norte- sur
501 veh./h. en sentido sur- norte

Con la implantación del proyecto, los 990 vehículos factibles de ser albergados en los estacionamientos del mismo, se estima tendrían la siguiente distribución de salida en la misma hora:

- 50% (495 veh.) saldrán en la hora de máxima demanda, esto es de 6:30-7:30H (1 veh. c / 7 seg.).
- 80% (396 veh.) de los vehículos tomarían la vía perimetral y el 20% (99 veh.) lo harían por las vías locales hacia la Av. El Escalón-2.
- De esos, el 22% (75 veh.) se dirigiría hacia el oeste para tomar la Av. Padre Carollo y el 78% (271 veh.) lo haría hacia el oriente para tomar finalmente la Av. Simón Bolívar.

Con ésta asignación del tráfico se determina que la capacidad de las vías que recibirán dichos flujos presentará niveles adecuados de circulación, lo que significa que los impactos sobre las mismas serían de baja y mediana incidencia, cuya variación se irá incrementando en tanto los flujos de tráfico confluyan hacia la Av. Simón Bolívar, vía arterial hacia la cual se dirigirán mayoritariamente dichos flujos. Tal situación no tendría impactos importantes al inicio del proyecto.

Sin embargo, teniendo en cuenta la consolidación urbana del sector, estos flujos de tráfico se incrementarán ostensiblemente tomando en consideración que la Av. El Escalón- 2 es un eje transversal principal que conecta dos vías arteriales como la Av. Mariscal Sucre, Av. Maldonado y Av. Simón Bolívar, en cuyo caso la incidencia sobre el tráfico de la Av. Simón Bolívar será muy significativa, situación no atribuible en esa magnitud al proyecto requiriéndose para ello de un tratamiento a desnivel en la intersección de las dos vías para facilitar los diferentes flujos sin afectar su nivel de servicio. Respecto de la afluencia de tráfico del proyecto sobre la Av. Padre Carollo, los flujos no serán representativos en la hora de mayor demanda del día (75veh/día).

Los flujos de tráfico que retornarían al proyecto habitacional en hora de mayor demanda de la tarde, se consideran de menor incidencia con respecto de los flujos analizados anteriormente en el pico de la mañana, situación comprensible puesto que esos flujos son mas dispersos en ese período.

3.3 Medidas de Mitigación Propuestas

Como medidas de mitigación se propone el mejoramiento y mantenimiento de la vía El Escalón-

92

2 y la provisión del acceso al proyecto por parte del promotor por cualquiera de los puntos del lindero sur que se conectan a la red vial local y que a su vez tiene conexión con la vía El Escalón 2.

Adicionalmente se plantea la necesidad de presentar un proyecto de señalización horizontal y vertical al interior del proyecto y en las intersecciones aledañas con el fin de garantizar la seguridad a los usuarios de las vías.

4. Conclusiones y Recomendaciones

De acuerdo con el análisis efectuado y considerando que el planteamiento del proyecto se realiza a nivel de "plan masa", se emite **informe favorable respecto de la estructura general del sistema vial** del proyecto "Nueva Ciudad El Conde".

Tal como se indica en el análisis la vía oriental del proyecto no deberá conectarse directamente a la Av. Simón Bolívar, sino a la Av. El Escalón-2, a través de la cual se podrá llegar a esa vía arterial.

Las medidas de mitigación del impacto a la circulación de tráfico generado por el proyecto, específicamente en las intersecciones calle 1 y Av. Padre Carollo, vía principal de conexión con la Av. El Escalón 2, así como lo relacionado con los estacionamientos y su accesibilidad, deben ser desarrollados en detalle conjuntamente con los diseños definitivos del proyecto arquitectónico y presentados a la EMMOP-Q para su respectiva aprobación, para lo cual se acompañarán los correspondientes estudios técnicos, considerando lo expuesto en el presente informe.

Al respecto, los estacionamientos en batería con acceso directo desde las vías deberán redistribuirse en playas de estacionamiento al interior de las manzanas, situación que será considerada en las aprobaciones correspondientes a las diferentes etapas.

Los artículos 5 y 13 del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza N° 002 "Nueva Ciudad El Conde", sector Turubamba, deben ser adecuados acogiendo los requerimientos del presente informe, específicamente en lo relacionado con la disposición de los estacionamientos tipo batería.

Respecto de la situación de indefinición del trazado total de la Av. Padre Carollo, la Administración Zonal Quitumbe a la brevedad posible debe presentar una propuesta detallada de la sección transversal de esa avenida en los distintos tramos para ser aprobada por la EMMOP-Q. Esto permitirá verificar el cumplimiento de la Ordenanza No. 0031, (cuadro No.11) y de ser el caso incorporar las modificaciones pertinentes.

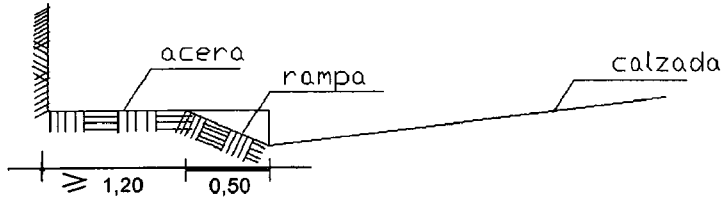
Además deberá cumplirse los requerimientos relacionados con la continuidad de las aceras y la incorporación de rampas parciales para los ingresos vehiculares según se muestra en el gráfico No. 2. La acera en los ingresos/salidas vehiculares deben tener un solo nivel, solamente debe existir una rampa de máximo de 50 cm. de profundidad, tomados desde el filo del bordillo hacia la parte interior de la acera.

CONCEPTO

91

4

Gráfico No. 2



90

El cumplimiento de los requerimientos y regulaciones sobre el uso y ocupación del suelo, así como lo relacionado con los diseños urbano arquitectónicos del proyecto, son de responsabilidad de la Administración Zonal Quitumbe.

Preparado por:

Arq. Martha Proaño Herrera
Unidad de Tráfico y Red Vial
Especialista en Transporte 2

Revisado por:

Arq. Marcelo Narvárez Padilla
Jefe de Planificación – Gestión de Tráfico

Aprobado por:

Arq. Hidalgo Núñez Lugo
Gerente de Planificación de la Movilidad

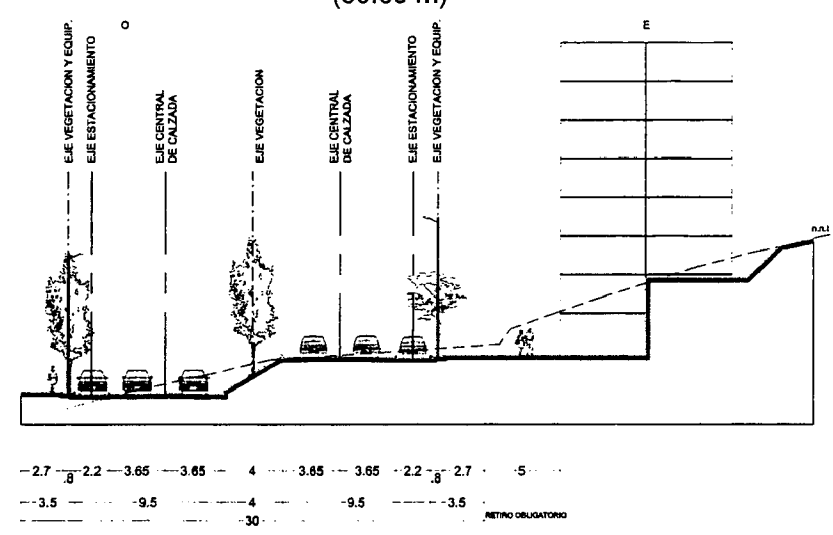
28-07-09

89

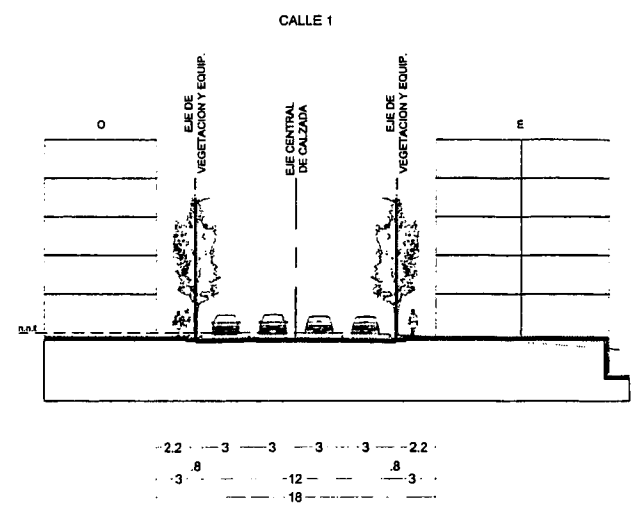
Dirección
Metropolitana
de Planificación Territorial

Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

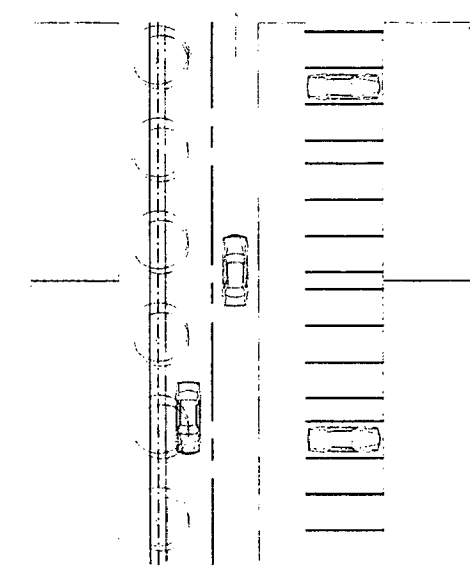
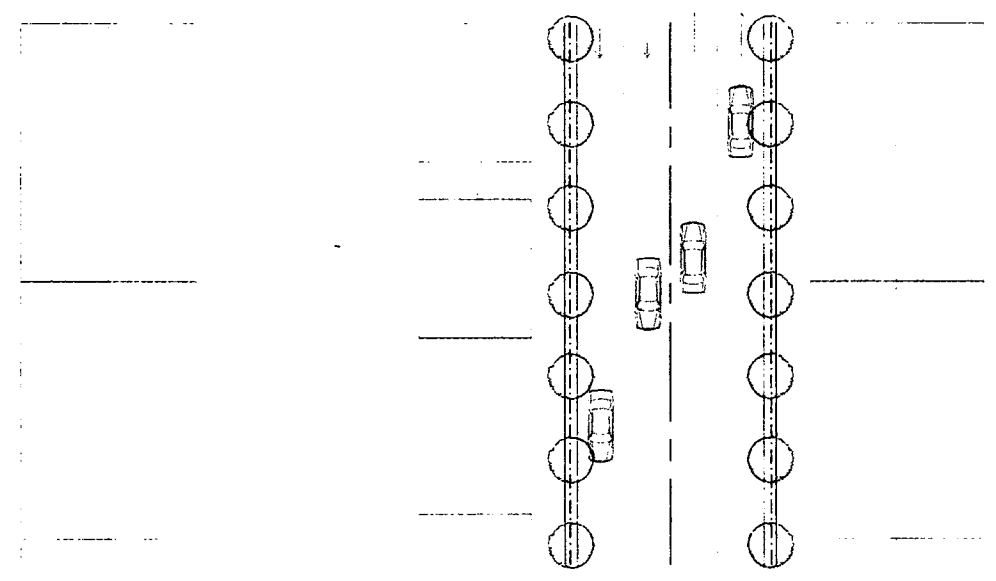
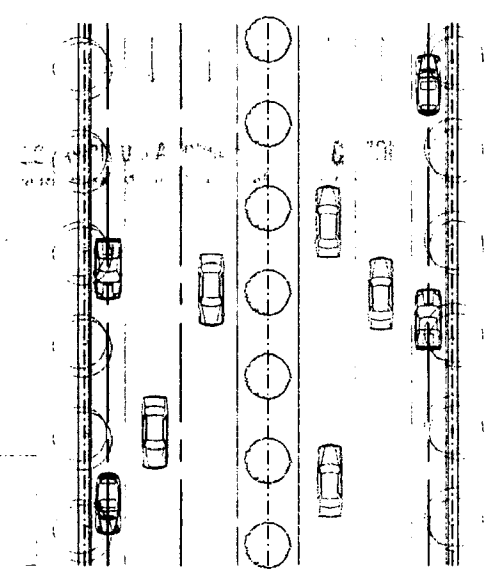
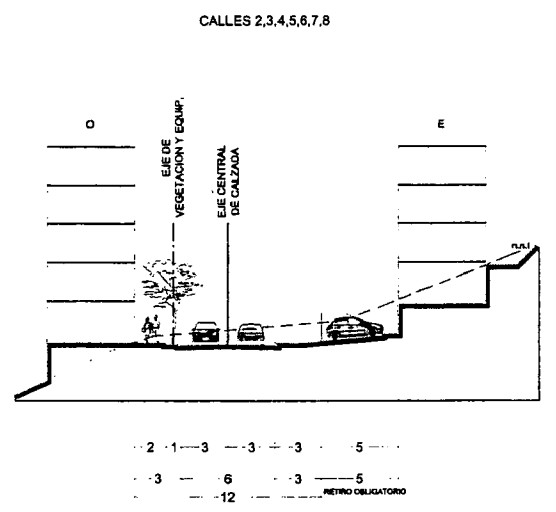
AV. PADRE CAROLLO
(30.00 m)



CALLE TIPO 1
(18.00 m)



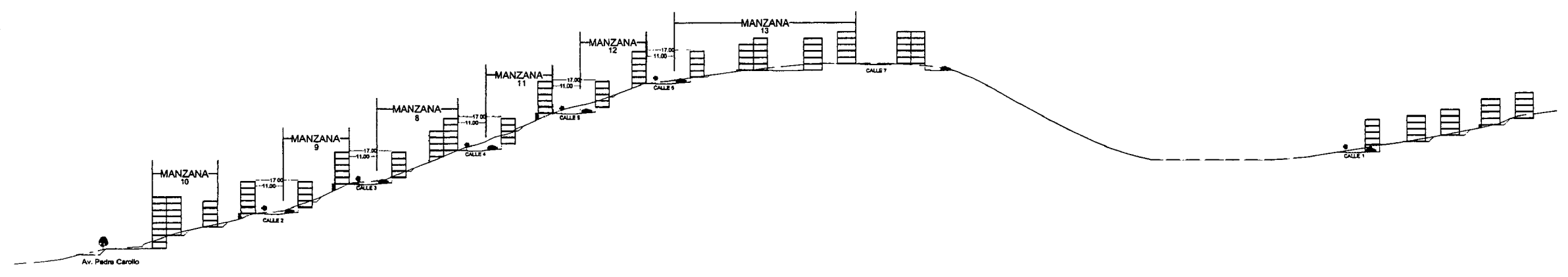
CALLE TIPO 2
(12.00 m)



Nueva Ciudad
EL CONDADO
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE
LA MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

CORTE A-A'
ESC. 1:2000



CONTIENE
PERFILES VIALES

PROYECTISTA COLABORACION
ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5834
FECHA FEBRERO / 2009

ESCALA

1 : 500

07

**ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

**GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA
MOVILIDAD**

EMMOP-Q

**Estudio preliminar de impacto a la circulación de
tráfico a las vías aledañas y propuesta de
mitigación de impactos**

NUEVA CIUDAD EL CONDE

PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA 2009

MAYO 2009



**Calle Abraham Lincoln N25-58, entre Av. 12 de Octubre y San Ignacio
Telf: 593-2-2525-876/2527-276/2548-868
Fax: 2525-876, Casilla 17-4085, EMAIL: astec@astec.com.ec - www.astec.com.ec
Certificado ISO : ARO7/00692**

Estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de impactos

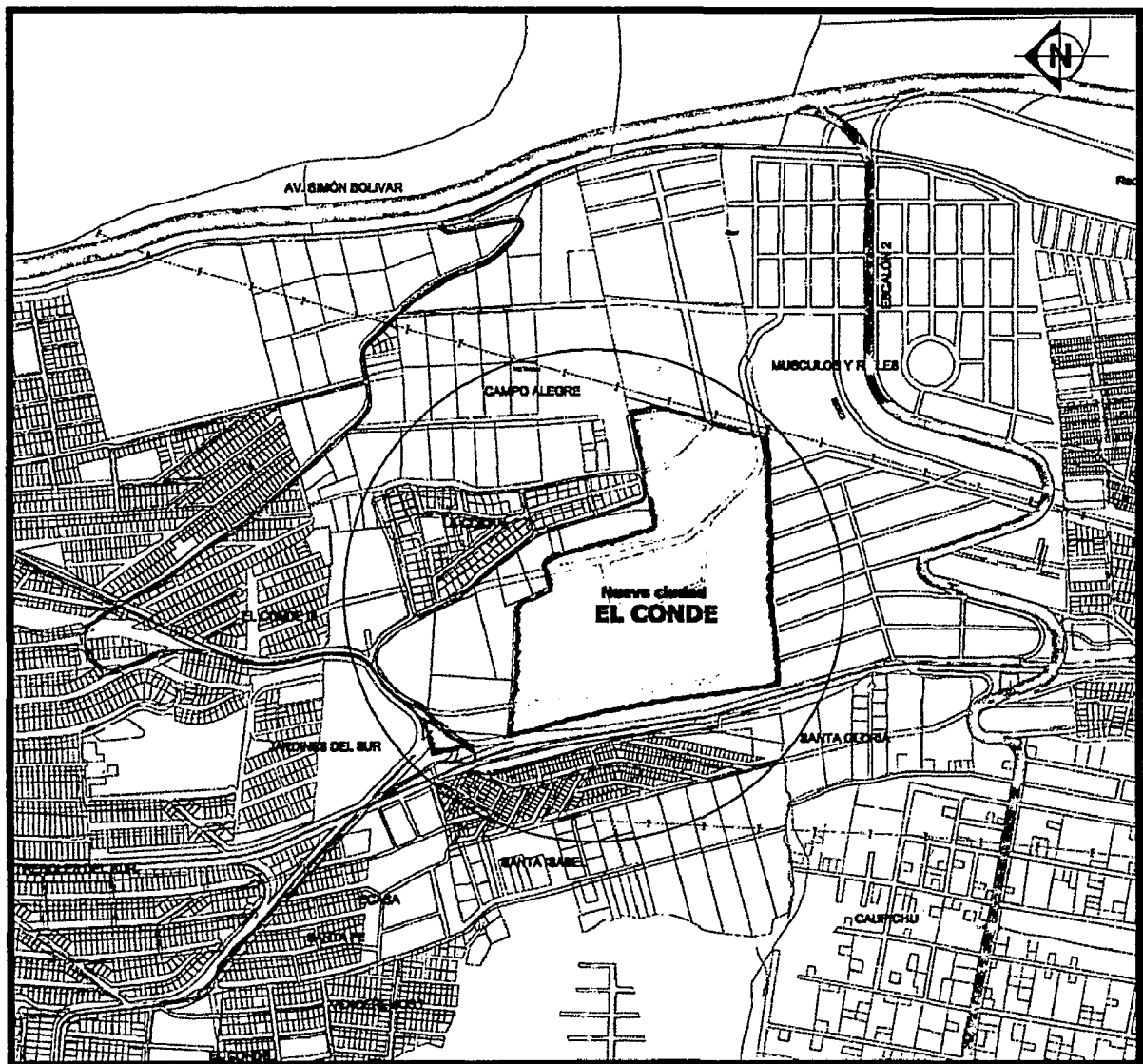
Nueva Ciudad El Conde

1. Descripción del proyecto respecto a la accesibilidad y movilidad

Descripción del tipo de proyecto

El proyecto se encuentra ubicado al Sur de Quito en la zona de Turubamba y está delimitado al norte, sur y este por terrenos de varios propietarios, al oeste por la avenida Padre Carolo.

87



UBICACIÓN

El proyecto está orientado para la utilización en vivienda popular dirigido a personas de escasos recursos económicos por lo ha sido categorizado como de Vivienda de Interés Social.



86

El proyecto que se pone a consideración de la EMMOP-Q, es el plan general de la ordenanza sustitutiva 2009, en el cual se establecen los lineamientos generales para la urbanización del predio de Covipro, todo a nivel de proyecto urbano y se presenta las áreas grandes de ocupación, la altura de edificación, los metros cuadrados utilizables, sin llegar a detallar en esta etapa cada una de las manzanas. El proyecto arquitectónico de las viviendas o edificios que ocuparán el terreno será desarrollado con posterioridad, Se tienen los siguientes datos generales:

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
MZ 1	8.665,18	35,0%	3.032,81	135,0%	11.697,99
MZ 2	6.857,60	30,0%	2.057,28	100,0%	6.857,60
MZ 3	6.321,98	35,0%	2.212,69	130,0%	8.218,58
MZ 4	11.291,22	30,0%	3.387,37	120,0%	13.549,46
MZ 5	5.174,69	30,0%	1.552,41	130,0%	6.727,10
MZ 6	1.757,98	30,0%	527,39	130,0%	2.285,37
MZ 7	1.254,96	40,0%	501,99	180,0%	2.258,93
MZ 8	7.328,36	35,0%	2.564,92	140,0%	10.259,70
MZ 9	6.079,12	30,0%	1.823,73	125,0%	7.598,90
MZ 10	7.640,33	40,0%	3.056,13	200,0%	15.280,65
MZ 11	3.484,95	35,0%	1.219,73	135,0%	4.704,69
MZ 12	3.441,11	35,0%	1.204,39	135,0%	4.645,50
MZ 13	9.149,51	40,0%	3.659,81	150,0%	13.724,27
MZ 14	6.913,35	45,0%	3.111,01	100,0%	6.913,35
MZ 15	3.067,73	50,0%	1.533,86	110,0%	3.374,50
MZ 16	2.884,27	50,0%	1.442,13	100,0%	2.884,27
MZ 17	5.456,52	35,0%	1.909,78	100,0%	5.456,52
MZ 18	6.962,44	40,0%	2.784,98	100,0%	6.962,44
MZ 19	8.778,01	30,0%	3.932,83	140,0%	18.353,18

TOTAL PROMEDIO	112.509,32	35,5%	41.515,25	129,88%	151.753,01
-----------------------	-------------------	--------------	------------------	----------------	-------------------

Para las manzanas de equipamiento:

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ. 1	18.259,28	10,0%	1825,93	20,0%	3.651,86
EQ. 2	737,35	25,0%	184,34	50,0%	368,68
EQ. 3	991,38	25,0%	247,85	50,0%	495,69
EQ. 4	1.333,60	25,0%	333,40	50,0%	666,80
EQ. 5	2.051,24	10,0%	205,12	20,0%	410,25
EQ. 6	4.537,95	35,0%	1588,28	140,0%	6.353,13
EQ. 7	1.631,55	25,0%	407,89	50,0%	815,78
EQ. 8	664,83	25,0%	166,21	50,0%	332,41
EQ. 9	2.289,40	25,0%	572,35	50,0%	1.144,70
EQ. 10	1.456,07	50,0%	728,04	100,0%	1.456,07
EQ. 11	1.747,91	25,0%	436,98	50,0%	873,95
EQ. 12	2.105,83	50,0%	1052,92	100,0%	2.105,83
EQ. 13	1.414,55	25,0%	353,64	50,0%	707,28
EQ. 14	83,02	10,0%	8,30	20,0%	16,60
EQ. 15	2.742,36	10,0%	274,24	20,0%	548,47
TOTAL PROMEDIO ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	42.046,34	19,94%	8.385,47	47,44%	19.947,51

85

Número de plazas de estacionamiento disponibles

Conforme lo recoge la ordenanza, los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón un estacionamiento por cada dos viviendas, los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

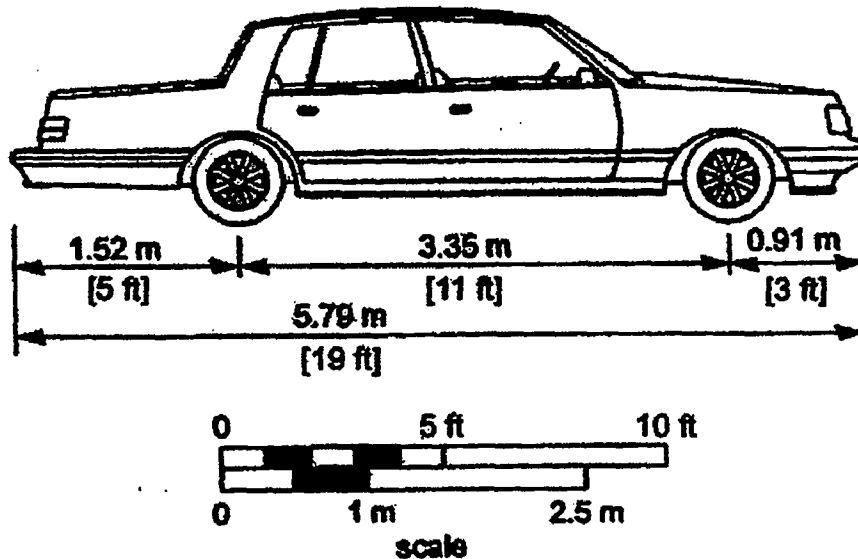
Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5 metros.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente y los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

Se ha calculado 1800 unidades de viviendas. Preliminarmente existirán 900 estacionamientos para viviendas y 90 estacionamientos para visitas.

Descripción del tipo de vehículo de carga, frecuencia y horarios de circulación de la operación del proyecto.

Por las actividades que se desarrollan en los bloques de vivienda de los edificios el tipo de vehículo es el denominado "vehículo liviano".



Los horarios de operación son los correspondientes a las actividades de vivienda, comercio que se realizan durante la semana laboral. El uso del estacionamiento será en las horas de entrada y salida hogar-trabajo.

La mayor carga horaria se dará en las primeras horas de la mañana a partir de las 7:00 AM hasta las 9:30 AM y por la tarde a partir de las 16:00 horas hasta las 20:00 horas. No existirán frecuencias u horarios de salida.

Aparte de estos vehículos se toma en cuenta que habrá varios vehículos de servicio (recolección de basura, construcción, buses escolares) que realizan sus actividades en distintos horarios.

Esquemas de circulación Interna

La trama vial ha sido definida mediante la Calle 1 y se la ha categorizado como local tipo 1, y tendrá tráfico en 2 sentidos. Esta vía distribuye el tráfico a las vías locales de las manzanas. Debido a la topografía esta calle tiene un gran desarrollo en el predio, adicionalmente permite conectarse por el este a la red vial futura. La mayoría de calles locales se conectan a la estructura futura de vialidad y permiten la continuidad. Esto se ve claramente en la lámina N°5 de la propuesta urbana.

Esquemas de circulación de acceso/salida de las vías y/o intersecciones aledañas al proyecto.

Hay que notar que el proyecto se encuentra en una zona de precario desarrollo por lo que no existe todavía una estructura urbana consolidada y donde no existe red vial de acceso directa al proyecto.

Como vías principales actualmente se encuentran en operación es el Escalón 2 y la Av. Simón Bolívar. A futuro el acceso se dará por la Avenida Padre Carolo. Toda la estructura señalada en el gráfico está por definirse y construirse a mediano y largo plazo.

2. Análisis de circulación de tráfico

Situación actual del tránsito de las vías aledañas al proyecto

Se realizó un análisis del área directamente afectada por el proyecto y se ha observado lo siguiente:

- No existe red vial, apenas se encuentran calles a nivel de movimiento de tierras y otras calles están parcialmente abiertas, calles en tierra o empedradas en completo deterioro.

83



- En otros casos las calles únicamente se muestran como linderos de terrenos pero físicamente conservan el nivel natural del terreno y no se han realizado ningún tipo de obras por lo que la circulación es restringida como se muestra en la foto.



- El tránsito actual corresponde algunos propietarios de vehículos livianos que en la red vial circundante está en de 0 a 2 vehículos en horas de máxima demanda.

Características geométricas

La red vial aledaña al proyecto tiene sus anchos establecidos únicamente a nivel de planificación y normativa municipal en el plan general, ya que en el terreno no están materializados los anchos de vías, no existen todavía bordillos y peor aún veredas no fue posible obtener medidas detalladas en campo.

Dentro ya de la urbanización Nueva Ciudad el Conde, las calles planificadas conforme a la propuesta de ordenanza señala la principal vía de acceso a la Av. Padre Carolo que al momento no está construida, está definida como una vía colectora que se con 30,00m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido de 3.65m. de ancho y un carril de estacionamiento de 2.20.; parterre central arborizado de 4,00m. de ancho; carril oriental de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,20m.y en el carril occidental se tiene también se tiene la banda de estacionamiento de 2.20m. ; acera oriental de 3.50m. (desde la calzada: 0,80m. de césped arborizado), acera occidental 3.50m. (desde la calzada: 0,80m. de césped arborizado). Hacia el lado oriental se prevé un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación, que se empleará como acera peatonal de acceso a locales comerciales ubicados en planta baja.

82

Dentro de la urbanización se ha establecido la siguiente categorización de vías:

Locales:

- a) Tipo 1 (Calle 1).- 18,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 3.0m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 0,80m. faja verde de césped y 2.20m. de piso duro).
- b) Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).- 12,00m. de ancho (derecho de vía), doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), acera a ambos lados de 3,00m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro al lado occidental).

Hacia el lado oriental y con excepción de las manzanas 1, 3, 14, 15, 16 se prevé un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación, parte de este retiro se empleará como estacionamientos para los conjuntos habitacionales a desarrollarse en perpendicular de 5,00m. de profundidad, más un retiro del estacionamiento hasta la edificación de 1,00m; el mismo criterio se empleará hacia el lado occidental sobre los ejes peatonales ubicados en la mitad de las manzanas de vivienda.

Flujos de Tráfico.-

Luego de realizar un extenso reconocimiento y estudio de la zona aledaña al proyecto, como ya se señalo en el punto de características geométricas debido a la precariedad del sistema vial, prácticamente es una zona donde no existen flujos vehiculares. La gente del sector es de bajos ingresos por lo que son contados los propietarios de vehículos. Las vías no se encuentran construidas por lo que en algunos casos es imposible la circulación de vehículos. La vía principal de acceso a estas calles es escalón 2 está en muy mal estado. En las vías de acceso al proyecto no existe continuidad ya que se truncan en los linderos de las propiedades.



Conforme se consolide y a futuro, la salida natural del proyecto será el escalón 2 y luego este tráfico se derivará a la Av. Simón Bolívar. Debido a ello se ha realizado un estudio en este punto a fin de determinar el posible impacto de tráfico. Se realizaron conteos de tráfico en el acceso a nivel desde la Av. Simón Bolívar, otro en el escalón 2 y en las vías de acceso desde esta calle, donde se recogieron datos de tráfico entre 0 a 2 vehículos en hora de máxima demanda.

A fin de recabar información de la demanda de tráfico general, es decir conocer el número de vehículos que pasan por un punto dado. Los conteos se realizaron para determinar la composición y volumen de tránsito en la intersección analizada.

Se realizaron conteos clasificatorios cuya finalidad de distinguir entre distintos tipos de vehículos, lo cual permiten obtener la clasificación del tráfico y se ejecutó situando un observador que registre todos los vehículos cruzan y realizan varias maniobras durante el período determinado para este tipo de proyectos. Para facilitar la tarea se utiliza impresos preparados con la clasificación de vehículos requerida.

El encuestador o Ing. de Tráfico registra los datos en un *Formulario*, el mismo que contiene una parte superior que permite la identificación de la estación, intersección, fecha de realización del conteo, sentido de circulación, la que se realizará en tres categoría principales que son:

Vehículos livianos, incluye automóviles, camionetas, furgonetas y jeeps.

Buses, incluye todo tipo de vehículos para el transporte de pasajeros que tengan doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos o tres ejes.

Camiones, se incluyen todos los vehículos destinados al transporte de carga que tenga doble llanta en el eje posterior, pueden ser de dos, tres, cinco y seis ejes.

Se registraron volúmenes horarios y por sentido de circulación, pero el formulario es bastante flexible que permite ser usado para cualquier período de tiempo que sea requerido, de acuerdo a los fines del estudio.

El conteo se realizó en dos días normales: jueves 7 y viernes 8 y el fin de semana el sábado 9 de mayo. El período de conteo fue de 8:00 a 9:00 y de 12:00 a 13:00 y de 17:00 a 18:00 horas.

El total de los conteos del Escalón 2 y la Av. Simón Bolívar se presentan a continuación:

ESCALÓN 2			
	JUEVES 7	VIERNES 8	SABADO 9
	E-O+O-E	E-O+O-E	E-O+O-E
7:00-8:00	33	31	30
12:00 A 13:00	37	40	19
17:00 A 18:00	35	36	14

AV. SIMÓN BOLÍVAR

81

	JUEVES 7	VIERNES 8	SABADO 9
	N-S+S-N	N-S+S-N	N-S+S-N
7:00-8:00	976	943	948
12:00 A 13:00	905	963	1146
17:00 A 18:00	1107	1481	1258

Los datos de tráfico diarios se presentan en los esquemas de la intersección con todos sus volúmenes de giro en la parte final de este informe y que son los utilizados para realizar la modelación. Como se aprecia en los datos el mayor flujo de tráfico se da para las horas de la tarde por lo que se analizará este período.

Identificación de impactos y/o conflictos a generarse en las vías de ingreso y aledaños así como en las intersecciones contiguas.

Conforme a los conteos realizados y el reconocimiento de la zona que es básicamente una zona urbana en proceso de consolidación donde no existe tráfico de vehículos.

Se ha realizado un análisis de capacidad y nivel de servicio sobre el principal enlace que será utilizada como acceso y salida al proyecto que será la Av. Simón Bolívar a fin de cuantificar el efecto de del proyecto en un período de 10 años. Se realizó una simulación con el software HCM para determinar la capacidad y nivel de servicio del estado actual de la Avenida y cuyos resultados se presentan a continuación:

HCS2000: Multilane Highways Release 4.1d

VMA
 ASTEC
 Abraham Linclon N25-58 y 12 de Octubre

Phone: 593-2-2526533 Fax: 593-2-2525876
 E-mail: vmarroq@astec.com.ec

OPERATIONAL ANALYSIS

Analyst: V.M.A.
 Agency/Co:
 Date: 5/18/2009
 Analysis Period: PICO PM
 Highway: Av. Simón Bolívar
 From/To: Lucha de los Pobres-Santa Rosa
 Jurisdiction: Quito
 Analysis Year: 2009
 Project ID: Nueva Ciudad "El Conde"

FREE-FLOW SPEED

	Direction	1		2	
Lane width		3.6	m	3.6	m
Lateral clearance:					
Right edge		0.3	m	0.3	m
Left edge		1.8	m	1.8	m
Total lateral clearance		2.1	m	2.1	m
Access points per km		0		0	
Median type		Divided		Divided	
Free-flow speed:		Base		Base	
FFS or BFFS		90.0	km/h	90.0	km/h
Lane width adjustment, FLW		0.0	km/h	0.0	km/h
Lateral clearance adjustment, FLC		1.8	km/h	1.8	km/h
Median type adjustment, FM		0.0	km/h	0.0	km/h
Access points adjustment, FA		0.0	km/h	0.0	km/h

~~145~~

Free-flow speed 88.2 km/h 88.2 km/h

VOLUME

	Direction	1		2	
Volume, V		740	vph	555	vph
Peak-hour factor, PHF		0.90		0.90	
Peak 15-minute volume, v15		206		154	
Trucks and buses		19	%	24	%
Recreational vehicles		0	%	0	%
Terrain type		Mountainous		Mountainous	
Grade		0.00	%	0.00	%
Segment length		0.00	km	0.00	km
Number of lanes		3		3	
Driver population adjustment, fP		1.00		1.00	
Trucks and buses PCE, ET		4.5		4.5	
Recreational vehicles PCE, ER		4.0		4.0	
Heavy vehicle adjustment, fHV		0.601		0.543	
Flow rate, vp		456	pcphpl	378	pcphpl

RESULTS

	Direction	1		2	
Flow rate, vp		456	pcphpl	378	pcphpl
Free-flow speed, FFS		88.2	km/h	88.2	km/h
Avg. passenger-car travel speed, S		88.2	km/h	88.2	km/h
Level of service, LOS		A		A	
Density, D		5.2	pc/km/ln	4.3	pc/km/ln

Como se puede apreciar del cálculo, el nivel de servicio de la Avenida Simón Bolívar en este tramo es "A", lo que significa que las condiciones de viaje son completamente de flujo libre, La única restricción de la operación de los vehículos radica en características geométricas del camino y en las preferencias individuales del conductor. La maniobrabilidad dentro del flujo vehicular es buena, y las ligeras interrupciones del tráfico se absorben fácilmente sin que tenga efecto en la velocidad de crucero.

A fin de determinar al impacto de tráfico generado por los estacionamientos del proyecto Nueva Ciudad El Conde se estableció las siguientes premisas:

1. Conforme a los estudios de ocupación de estacionamientos, se determina que el uso de un estacionamiento en zona residenciales en hora pico genera aproximadamente un 10% de su capacidad de plazas, es decir que cuando esté completamente operativa se podrían generar flujos adicionales de 100 vehículos en la hora pico y en su horizonte de planificación de 10 años. En total el tráfico en de entrada y salida al escalón 2 proyectado a 10 años será de 67 vehículos. En total son 147 vehículos en hora pico. De ellos conforme al estudio, 60% son de entrada y 40% son de salida.
2. La asignación de tráfico se la realiza por la ubicación geográfica de O-D así de norte a sur se ha asignado un origen de viajes del 88.60% de los viajes tendrán un destino al norte y un 11.37% será al sur.
3. Que la intersección del Escalón 2 con la Av. Simón Bolívar funcionará con el mismo controlador, es decir que se mantendrá la señal de ceda el paso.

HCS2000: Multilane Highways Release 4.1d

VMA
 ASTEC
 Abraham Linclon N25-58 y 12 de Octubre

79

Phone: 593-2-2526533
E-mail: vmarroq@astec.com.ec

Fax: 593-2-2525876

OPERATIONAL ANALYSIS

Analyst: V.M.A.
Agency/Co:
Date: 5/18/2009
Analysis Period: PICO PM
Highway: Av. Simón Bolívar
From/To: Lucha de los Pobres-Santa Rosa
Jurisdiction: Quito
Analysis Year: 2019
Project ID:

FREE-FLOW SPEED

	Direction	1		2	
Lane width		3.6	m	3.6	m
Lateral clearance:					
Right edge		0.3	m	0.3	m
Left edge		1.8	m	1.8	m
Total lateral clearance		2.1	m	2.1	m
Access points per km		0		0	
Median type		Divided		Divided	
Free-flow speed:		Base		Base	
FFS or BFFS		90.0	km/h	90.0	km/h
Lane width adjustment, FLW		0.0	km/h	0.0	km/h
Lateral clearance adjustment, FLC		1.8	km/h	1.8	km/h
Median type adjustment, FM		0.0	km/h	0.0	km/h
Access points adjustment, FA		0.0	km/h	0.0	km/h
Free-flow speed		88.2	km/h	88.2	km/h

VOLUME

	Direction	1		2	
Volume, V		1329	vph	621	vph
Peak-hour factor, PHF		0.90		0.90	
Peak 15-minute volume, v15		369		173	
Trucks and buses		19	%	24	%
Recreational vehicles		0	%	0	%
Terrain type		Mountainous		Mountainous	
Grade		0.00	%	0.00	%
Segment length		0.00	km	0.00	km
Number of lanes		3		3	
Driver population adjustment, fP		1.00		1.00	
Trucks and buses PCE, ET		4.5		4.5	
Recreational vehicles PCE, ER		4.0		4.0	
Heavy vehicle adjustment, fHV		0.601		0.543	
Flow rate, vp		819	pcphpl	423	pcphpl

RESULTS

	Direction	1		2	
Flow rate, vp		819	pcphpl	423	pcphpl
Free-flow speed, FFS		88.2	km/h	88.2	km/h
Avg. passenger-car travel speed, S		88.2	km/h	88.2	km/h
Level of service, LOS		B		A	
Density, D		9.3	pc/km/ln	4.8	pc/km/ln

Como se ve de los resultados de la modelación el nivel de servicio en la Av. Simón Bolívar tomando en cuenta el crecimiento propio y el flujo del proyecto, mantiene un nivel de servicio aceptable (B) para el carril sur-norte, es decir a futuro las condiciones de operación son de flujo libre. Se observa la presencia de vehículos pero no es restricción de la operación de los vehículos, como son las características geométricas del camino y las preferencias individuales del conductor. Las interrupciones son ligeras y se absorben fácilmente, aunque se observan reducciones localizados en el NDS.,

78

mientras que para el carril Norte sur mantiene su nivel de servicio en A. Respecto a la vía de conexión que es el Escalón 2, conforme a las proyecciones no tendrá problemas de salida de tráfico y podría funcionar en términos aceptables. En consecuencia se determina que el proyecto es de bajo impacto de tráfico.

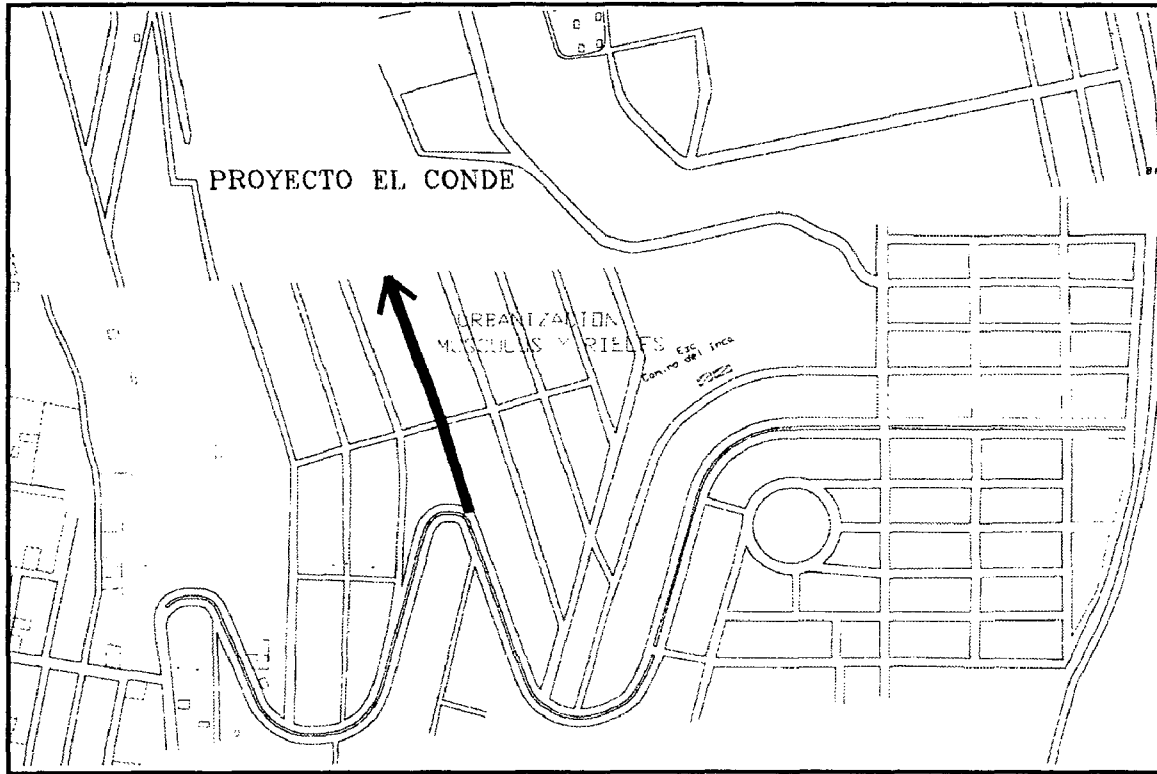
Medidas de Mitigación

El propósito del análisis de circulación es determinar el impacto de tráfico que van a ocurrir con la implantación de un proyecto y de ser así, determinar las medidas de mitigación que deben ser tomadas. En una zona de poco o ningún desarrollo urbano como la encontrada en el estudio, es difícil proponer medidas de mitigación a un problema que seguramente se dará a mediano y largo plazo.

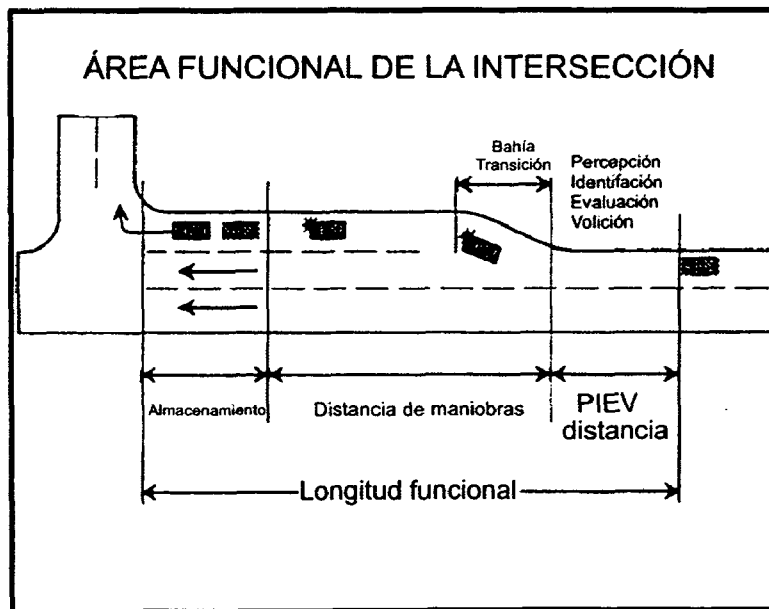
Las medidas de mitigación siempre se enfocan a 2 aspectos principales que son el incremento de capacidad o la reducción de la demanda de tráfico. Medidas tan básicas como un mantenimiento básico del lastrado del escalón 2, incrementa la velocidad de operación de 10 Km/h a 25Km/h, y con una buena estructura de pavimento puede alcanzar tranquilamente los 30 o 40 Km/h, posibilitando inmediatamente un incremento de la capacidad de la vía. Por ello es importante que tanto el Municipio como el Consejo Provincial que son dos entes participantes en el proyecto convengan en habilitar esta importante conexión que beneficiaría también a las urbanizaciones Músculos y Rieles, El Garrochal, Inmobiliaria Lares, Bellavista del Sur y así tener un acceso de primer nivel al proyecto.

Un segundo acceso deberá ser provisto únicamente por el promotor que debe estar disponible para la construcción del conjunto y para la etapa de promoción. Este acceso podrá ser cualquiera de los puntos que mantiene continuidad con la red vial y se conectará de cualquier forma al escalón 2. Se sugiere que se construya el acceso más corto mostrado en el gráfico siguiente. Este acceso deberá contar con toda la infraestructura y posibilitar un tráfico regular al proyecto.

77



Dentro de los detalles del plan general de la Urbanización El Conde, el proyecto urbanístico considera un carril de aceleración y desaceleración para el acceso a la urbanización que estará sobre la Av. Padre Carolo con una longitud suficiente como para permitir el almacenamiento de vehículos que salen y entran, por lo que no van a generar cola sobre la Avenida.



Internamente en las manzanas la propuesta urbana está diseñada para que estacionamiento se la realice de al interior aunque también hay tramos en el que el estacionamiento se lo descarga directamente a la vía.

Al no ser una urbanización privada no tiene ningún tipo de barrera o puertas y se integra completamente sobre la red por lo que tiene múltiples accesos y salidas por calles locales, es decir que no habrá concentración de vehículos por un solo punto de salida.

En la segunda vía analizada que es la Av. Simón Bolívar desde el intercambiador Lucha de los Pobres hasta la curva de Santa Rosa. De los análisis de tráfico podemos indicar que la vía no presenta problemas de capacidad o nivel de servicio en los próximos 10 años. No así los retornos, la vía funciona en la actualidad con aperturas en el parter central que son insuficientes para el tráfico futuro más que por capacidad por un grave problema de seguridad vial, sobre todo porque vehículos pesados realizan el giro en "U" y como lo reporta la prensa es una causa de graves accidentes:

El Universo

5 de diciembre de 2008

Un muerto y 9 heridos, saldo de un accidente de tránsito en la capital

"La cabina de un camión Ford celeste quedó despedazada en medio de la Avenida Simón Bolívar, al sur oriente de Quito, En su interior se transportaba Robert Vázquez, chofer de 29 años, padre de cuatro niños (de 15,8 y 6 años), quien falleció.

El accidente ocurrió a las 18:20 del miércoles. El camión venía con destino a la capital y al entrar a lado sur de la ciudad se internó en una neblina espesa. Los deudos quienes no quisieron identificarse, creen que por esta razón Robert abandonó el carril, se dio contra el parterre e invadió el carril contrario e impactó contra un bus que iba con destino a la ciudad de Ambato, de disco 12 y placas THR-301, iba a gran velocidad, pues la avenida Simón Bolívar es una vía Periférica.

El impacto del choque provocó que el motor del camión se saliera disparado de la carrocería y quedara a cinco metros de distancia.

El bus en cambio no tuvo mayores desperfectos.

Segundos después del percance una llamada alertó a los miembros del Cuerpo de Bomberos...."

El Comercio

10 de Mayo 2007

La av. Simón Bolívar es de alto riesgo

"Sin embargo, las condiciones en las que se encuentra la av. Simón Bolívar preocupan a los usuarios. Los continuos derrumbes, que se producen especialmente en el primer tramo; la falta de señalización vertical y horizontal, y la iluminación defectuosa, además de los parches y de problemas con el peralte (ángulo de inclinación en las curvas), hacen que en la vía se produzcan continuos accidentes.

Cada semana, los choques bordean los 20 en la ruta; en la mayoría, los pasajeros y conductores resultan ilesos. El año anterior, el Servicio de Accidentes de Tránsito (SIAT) registró 13 siniestros graves, los cuales dejaron 20 víctimas fatales. En las tres últimas semanas se produjeron otros dos, con dos muertos y 22 heridos.

Las huellas de los accidentes están en los postes que han sido impactados por los conductores.

"La principal causa de accidentes es que los giros en U no están señalizados y los conductores, sin tomar precauciones, se impactan contra los carros que circulan en sentido contrario. También hay choques contra los vehículos que se preparan para realizar los cruces", dice el mayor César Zapata, jefe del SIAT en Pichincha."

Diario Hoy

Accidentes mortales

A. B. J. C. E. 23 Febrero 2009 - 00:00

En la av. Simón Bolívar

Dos accidentes de tránsito en la av. Simón Bolívar dejaron, al menos, siete personas fallecidas y tres heridas.

En el primero (16:16) un vehículo se impactó con un bus de la cooperativa Translatinos que se detuvo para recoger pasajeros en el sector de San Martín. Tres de los cuatro ocupantes murieron. El segundo ocurrió a las 18:20, cerca de Santa Rosa. Allí un auto fue embestido por una plataforma. Hubo cuatro muertos. (NJ)

Hora GMT: 23/Febrero/2009 - 05:06

Como medida de mitigación, es necesario generar una serie de pasos a desnivel que permitan realizar maniobras de retorno ya su vez sirvan también de cruces peatonales. En vista que existe una restricción para generar nuevas salidas a la Av. Simón Bolívar como consecuencia de la presencia del Camino del Inca, estos pasos deberán estar en los puntos de entrada y salida actuales. Esta medida de gran magnitud naturalmente no puede ser asumida por el proyecto, ya que sería imposible llegar a un punto de equilibrio tomando en cuenta que el proyecto es vivienda de interés social. El alto costo de la generación de esta nueva infraestructura vial debe ser asumido por el Municipio ya el beneficio es para toda la ciudad. Estas obras deben emprenderse a mediano plazo (no más de 5 años) cuando todavía los accesos no tienen construcciones a su alrededor. Adicionalmente otra medida de control para disminuir el número de accidentes es el control de velocidad, ya que no se puede colocar elementos físicos para el control debe realizarse con la presencia de agente de tráfico y cuya competencia radica exclusivamente en la Policía Nacional.

Al interior del proyecto urbanístico, la red de circulación interna deberá completarse y conforme se vaya construyendo cada manzana o bloque de viviendas, con el proyecto arquitectónico detallado, deberá presentarse un proyecto de señalización horizontal y vertical dentro de la urbanización que garanticen la seguridad de las calles e intersecciones aledañas y en las que se señale los siguientes elementos:

- Pasos cebra peatonales
- Líneas de parada
- Líneas de guía y continuidad
- Señales informativas, restrictivas y preventivas
- Paradas de buses y taxis

Por el momento se ha definido a nivel esquemático, donde podrían ir las paradas de buses y los sentidos de circulación.

El desarrollo del proyecto de urbanización Nueva Ciudad El Conde nace de la necesidad de estructurar proyectos que cuenten con estudios urbanos completos en grandes espacios vacantes de la ciudad con un desarrollo urbano ordenado, por ello el Municipio Metropolitano de Quito a través de su unidad Quito Vivienda se ha preocupado de fomentar y apoyar para que este tipo de proyectos se concreten en los mejores términos y siempre bajo parámetros de calidad.


Arq. Vinicio Marroquín
RP_4009

73

DATOS DE TRÁFICO

CONTEO DE TRÁFICO
 MAÑANA: ENTRE SEMANA

INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	JUEVES 7 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	08:00
HORA FIN:	09:00



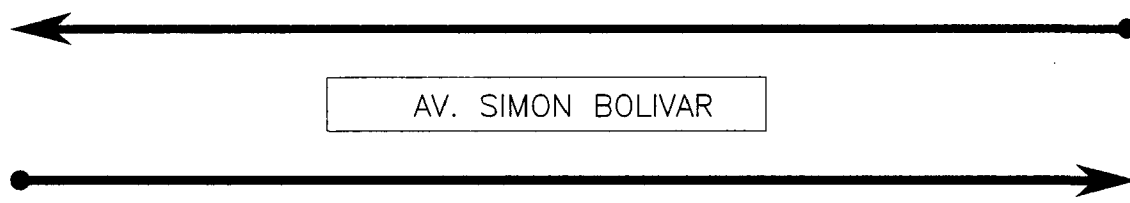
TOTAL	
401	L
25	B
42	P
7	T
475	

L	398
B	15
P	42 13.85%
T	7
	462

L	3
B	10
P	0 76.92%
T	0
	13

L	354
B	62
P	73 29.34%
T	12
	501

AV. SIMON BOLIVAR



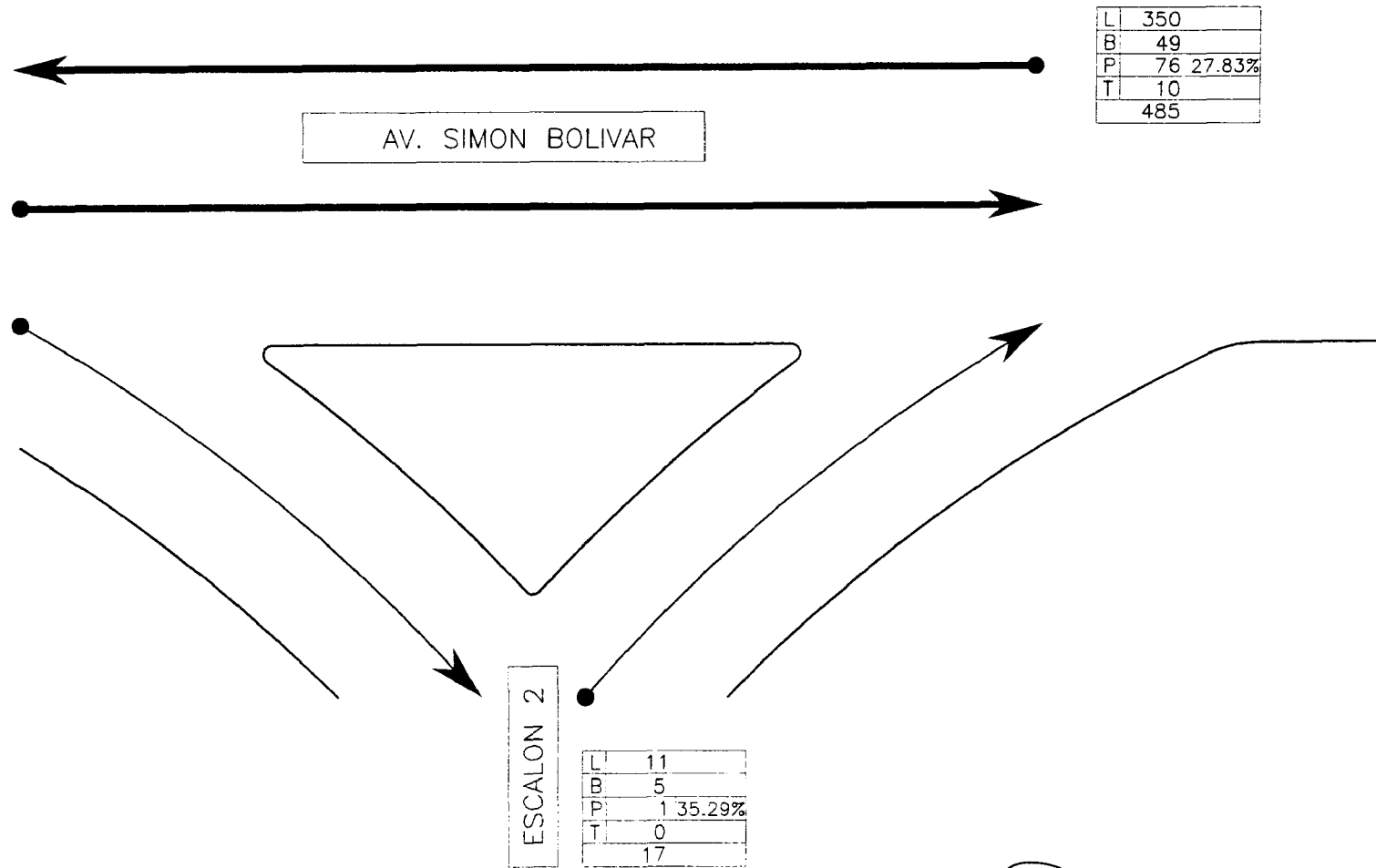
ESCALON 2

L	10
B	9
P	1 50%
T	0
	20

24

CONTEO DE TRÁFICO
MEDIO DÍA: ENTRE SEMANA

INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	JUEVES 7 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	12:00
HORA FIN:	13:00



TOTAL	
308	L
20	B
79	P
13	T
420	

14

82

CONTEO DE TRÁFICO
 TARDE: ENTRE SEMANA

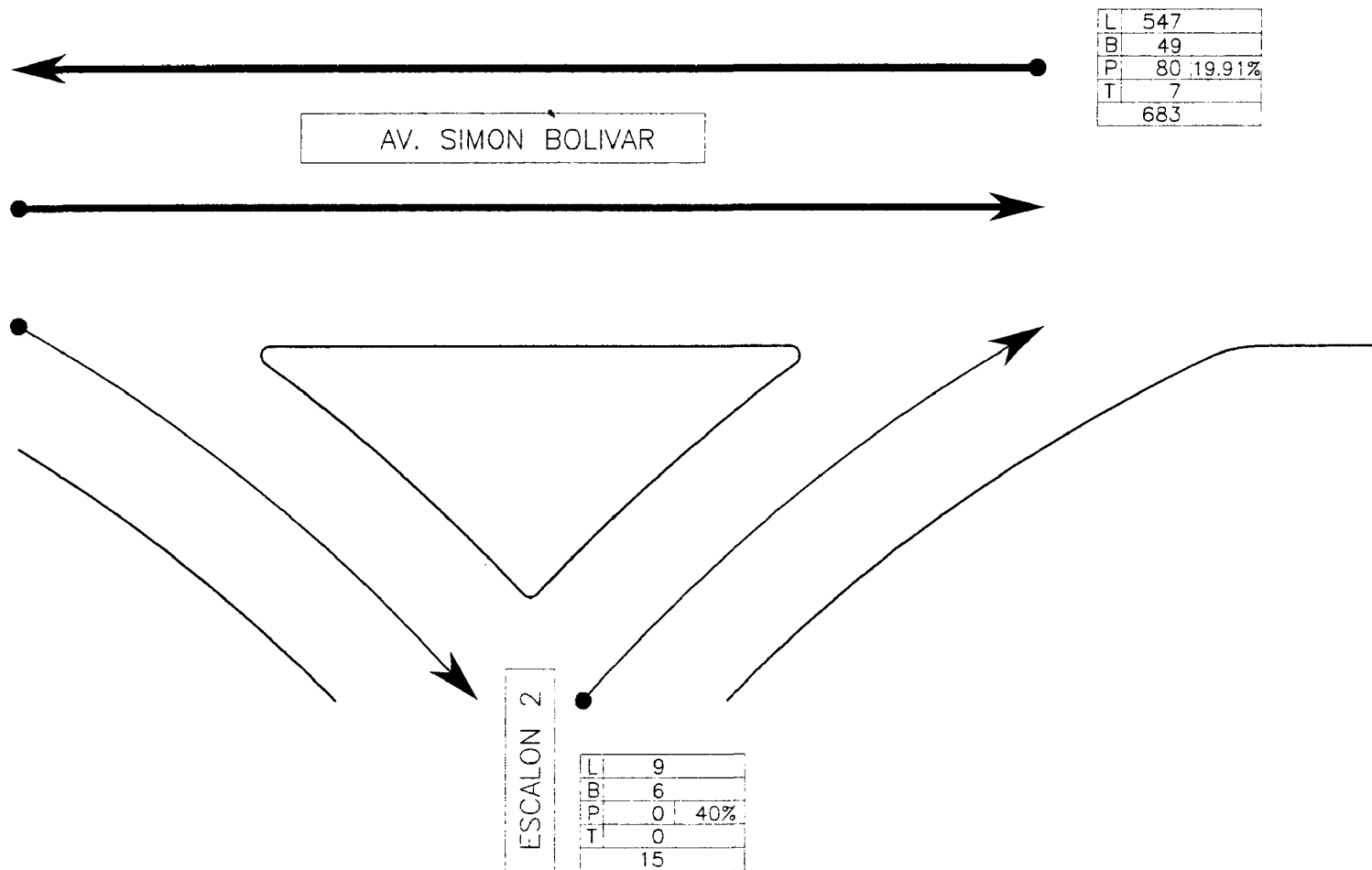
INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	JUEVES 7 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	17:00
HORA FIN:	18:00



TOTAL	L	B	P	T
318	25	65	16	424

L	304
B	19
P	65 24.75%
T	16
	404

L	14
B	6
P	0 30%
T	0
	20



20

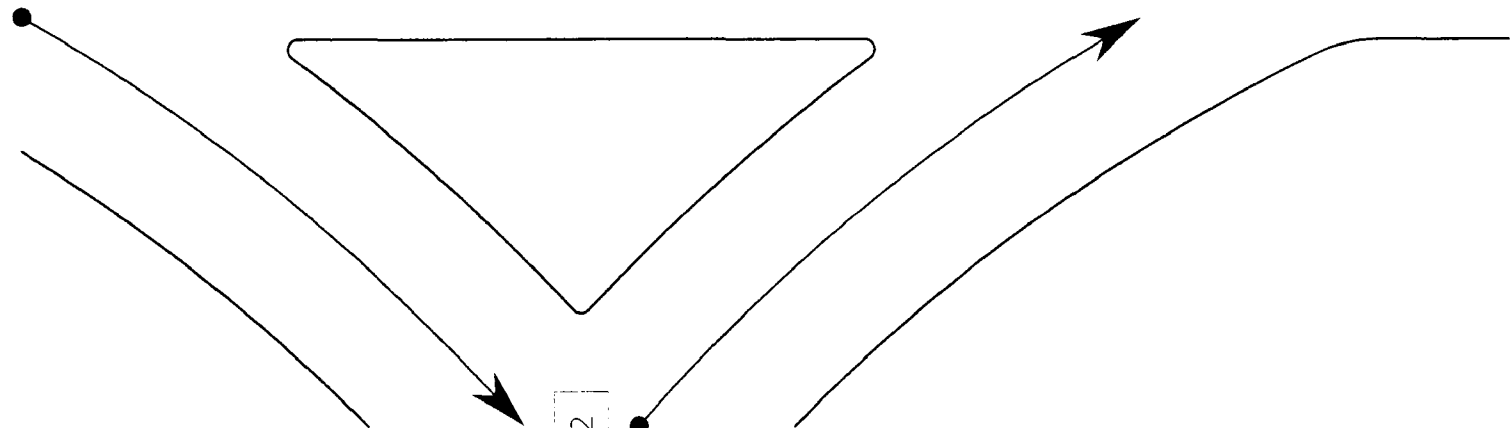
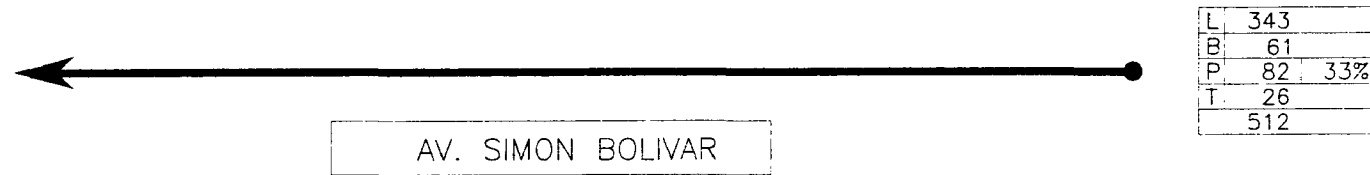
CONTEO DE TRÁFICO
 MAÑANA: ENTRE SEMANA

INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	VIERNES 8 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	08:00
HORA FIN:	09:00



TOTAL	L	338
348	B	17
23	P	50 17.76%
54	T	6
6		411
431		

L	10	
B	6	
P	4	50%
T	0	
	20	



ESCALON 2	L	4
	B	5
	P	2 63.63%
	T	0
		11

69

98

CONTEO DE TRÁFICO
MEDIO DÍA: ENTRE SEMANA

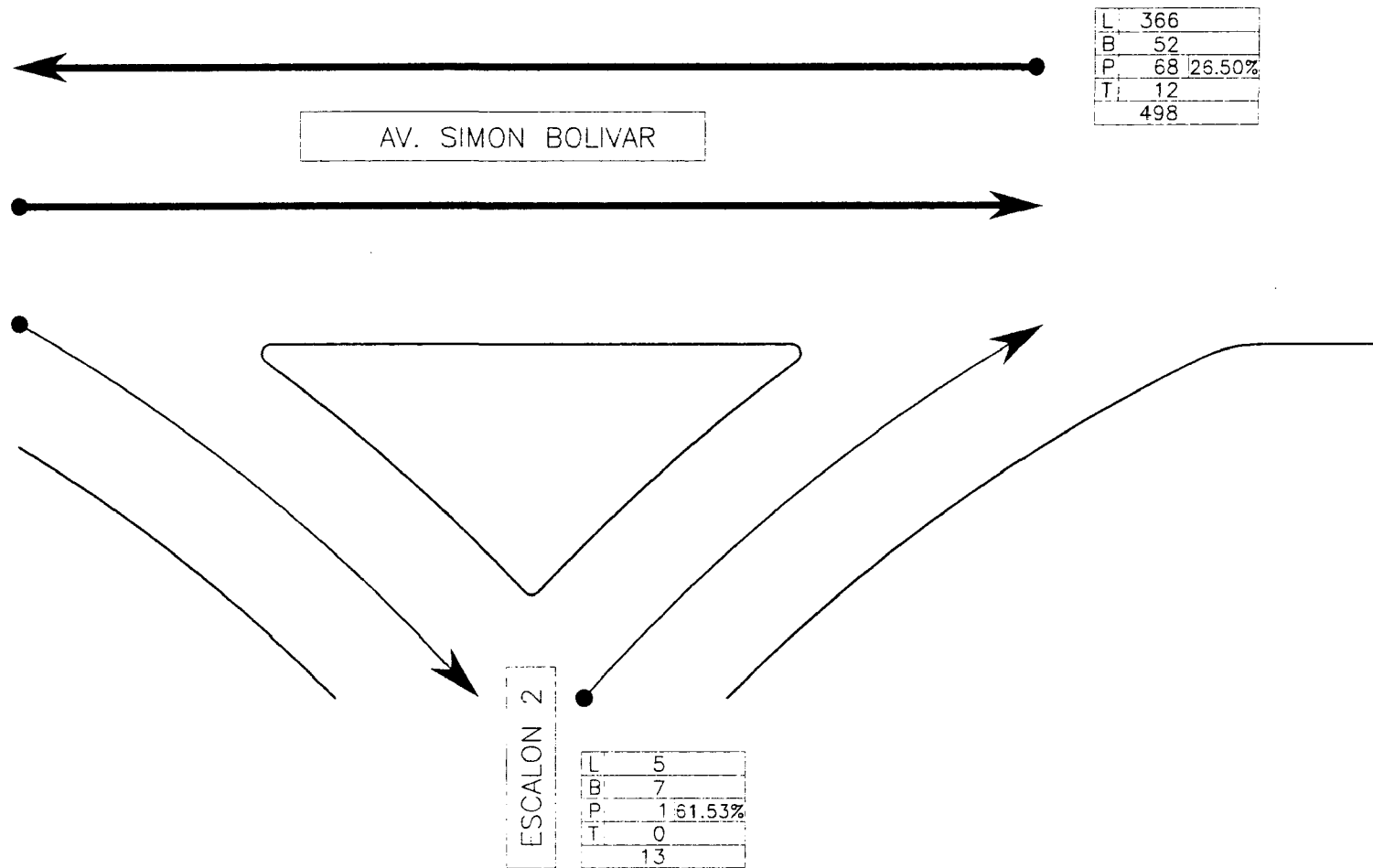
INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	VIERNES 8 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	12:00
HORA FIN:	13:00



TOTAL	
361	L
21	B
63	P
20	T
465	

L	342
B	15
P	61 21.91%
T	20
	438

L	19
B	6
P	2 29.62%
T	0
	27

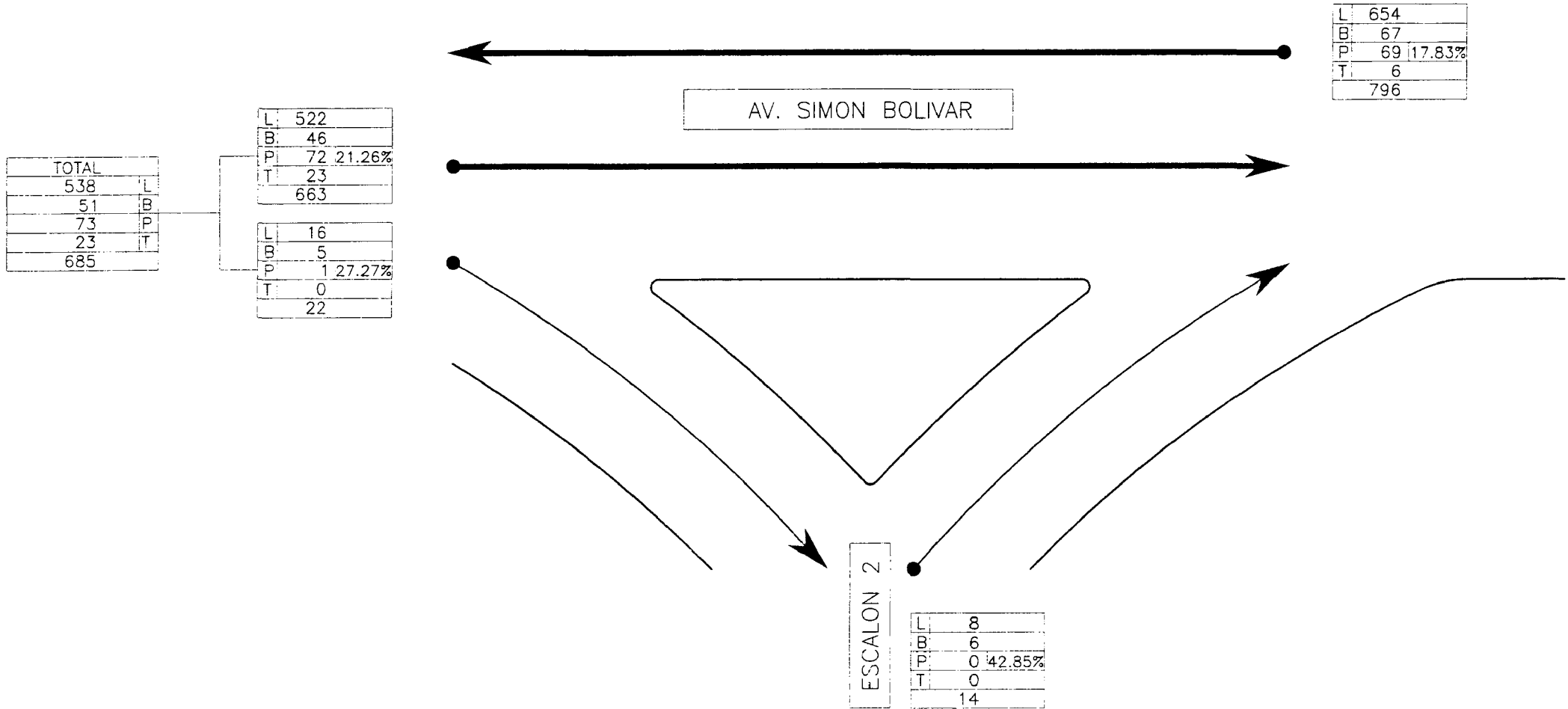


68

98

CONTEO DE TRÁFICO
 TARDE: ENTRE SEMANA

INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	VIERNES 8 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	17:00
HORA FIN:	18:00



67

CONTEO DE TRÁFICO
 MAÑANA: FIN DE SEMANA

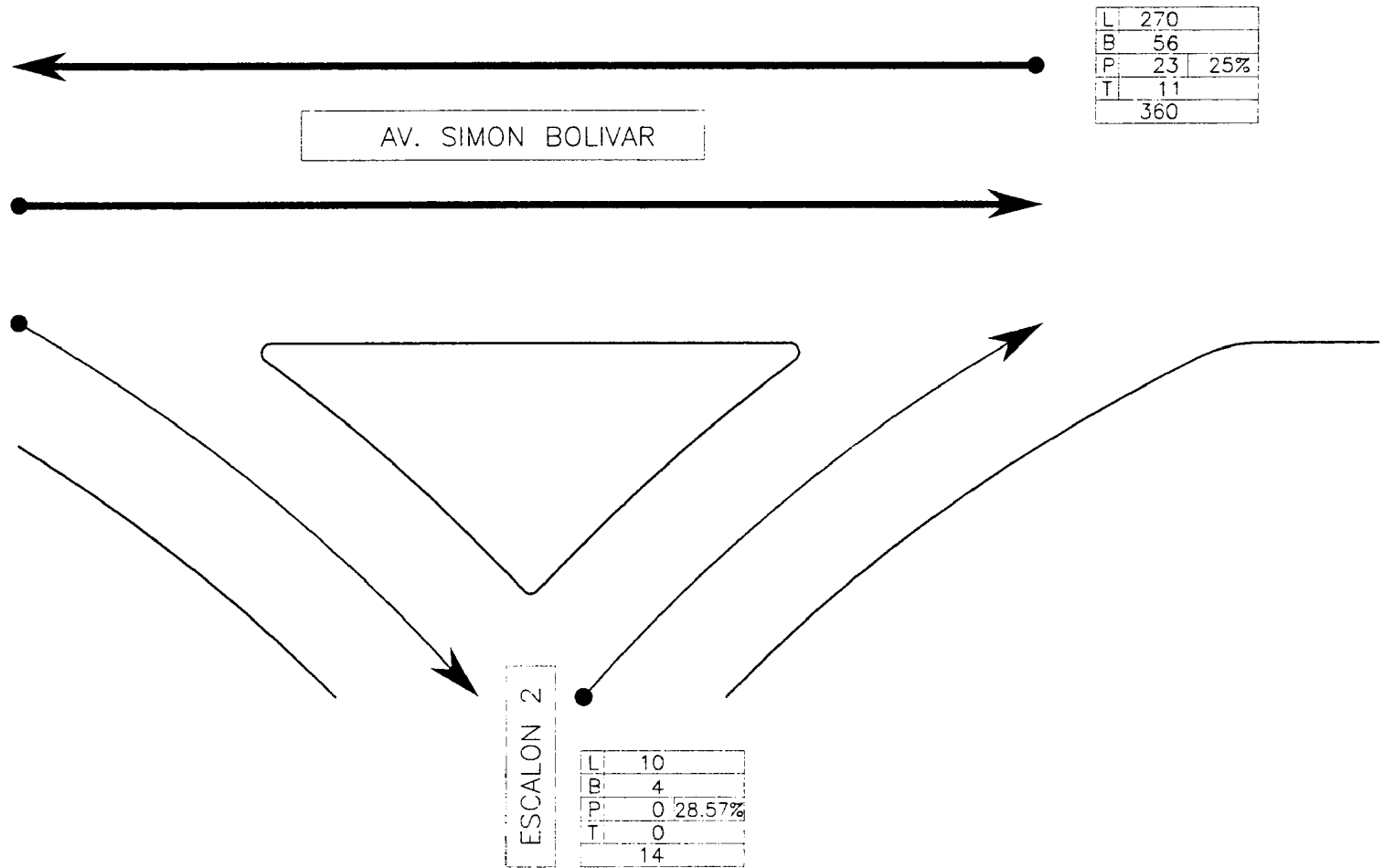
INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	SABADO 9 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	08:00
HORA FIN:	09:00



TOTAL	
519	L
35	B
32	P
2	T
588	

L	508
B	31
P	31 11.18%
T	2
	572

L	11
B	4
P	1 31.25%
T	0
	16

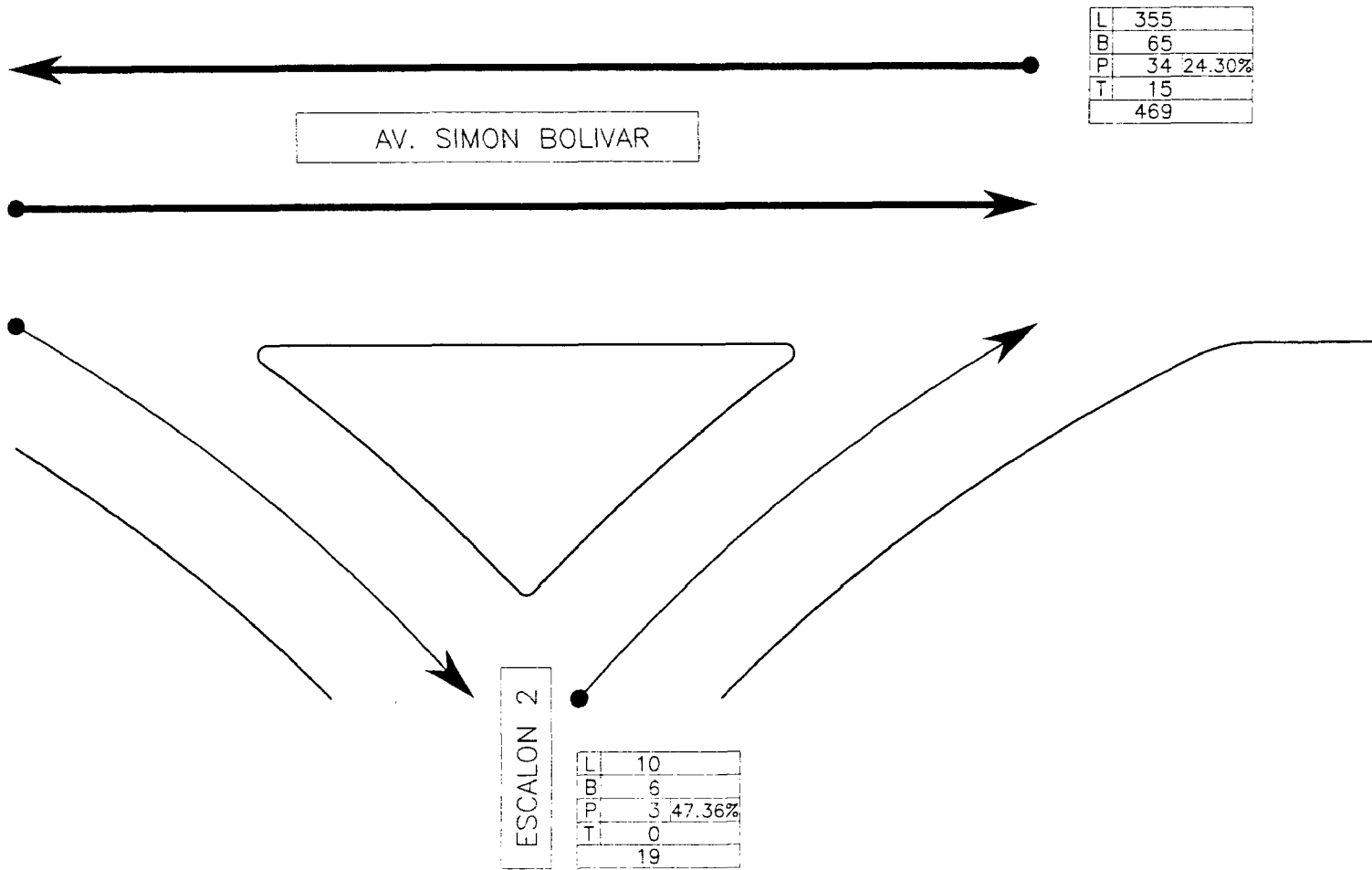


56

88

CONTEO DE TRÁFICO
 MEDIO DÍA: FIN DE SEMANA

INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	SABADO 9 DE MAYO 2009
HORA INICIO:	12:00
HORA FIN:	13:00



TOTAL	
582	L
38	B
45	P
12	T
677	

165

Handwritten signature

CONTEO DE TRÁFICO
 TARDE: FIN DE SEMANA

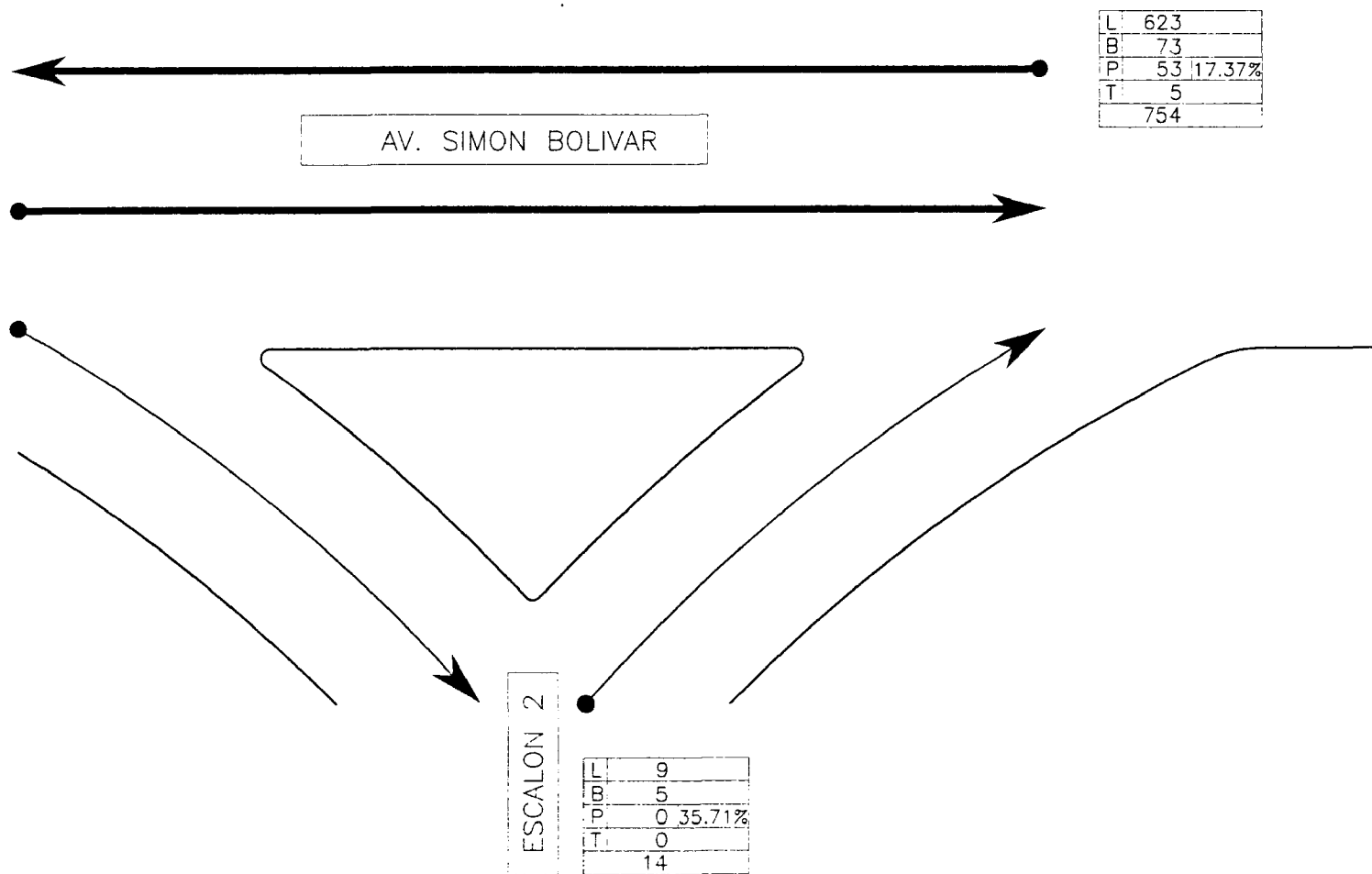
INTERSECCIÓN	CALLE: ESCALÓN 2 Y AV. SIMÓN BOLIVAR
FECHA CONTEO:	SABADO DE MAYO 2009
HORA INICIO:	17:00
HORA FIN:	18:00



TOTAL	
430	L
38	B
26	P
10	T
504	

L	412
B	33
P	26 14.34%
T	10
	481

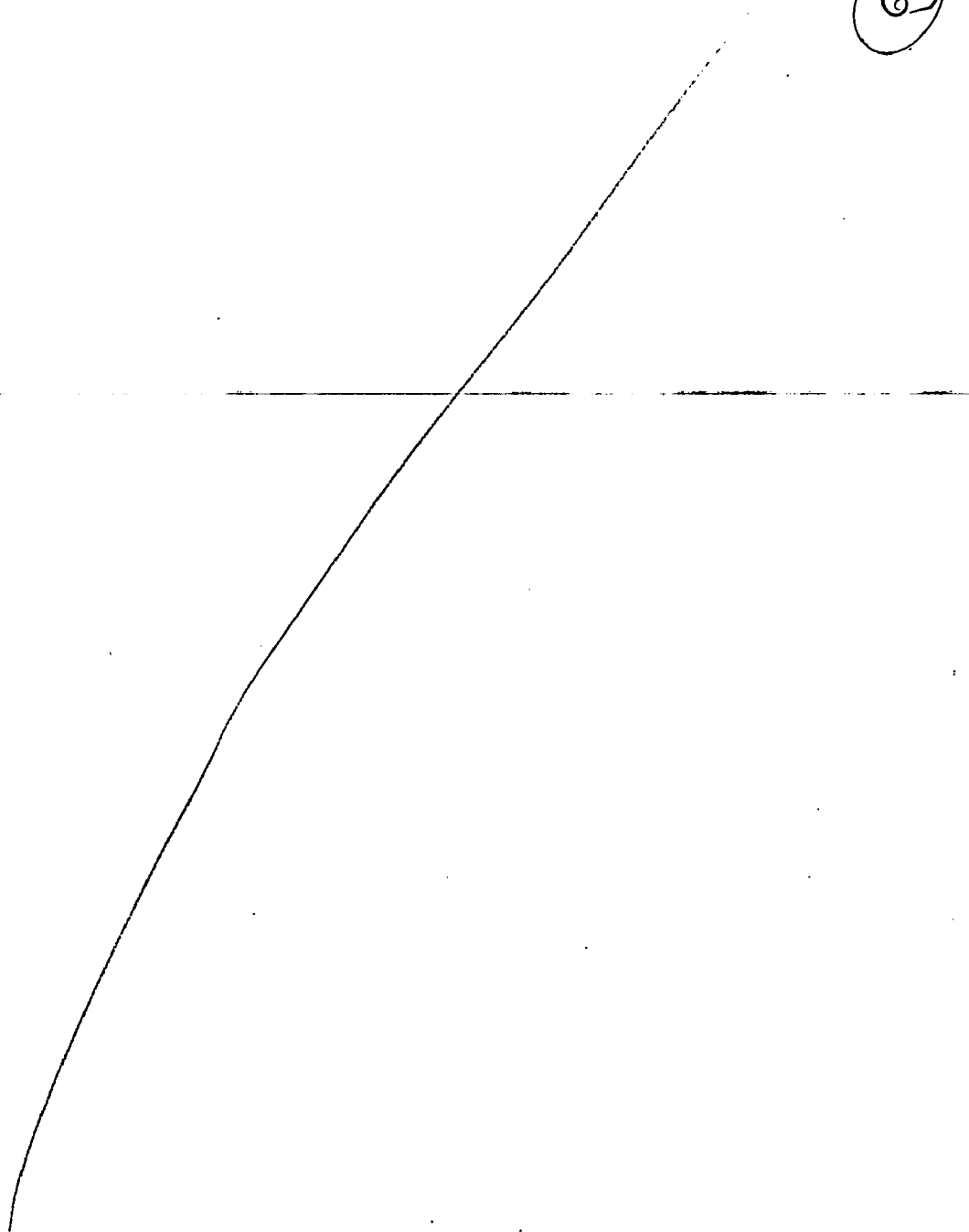
L	18
B	5
P	0 21.73%
T	0
	23



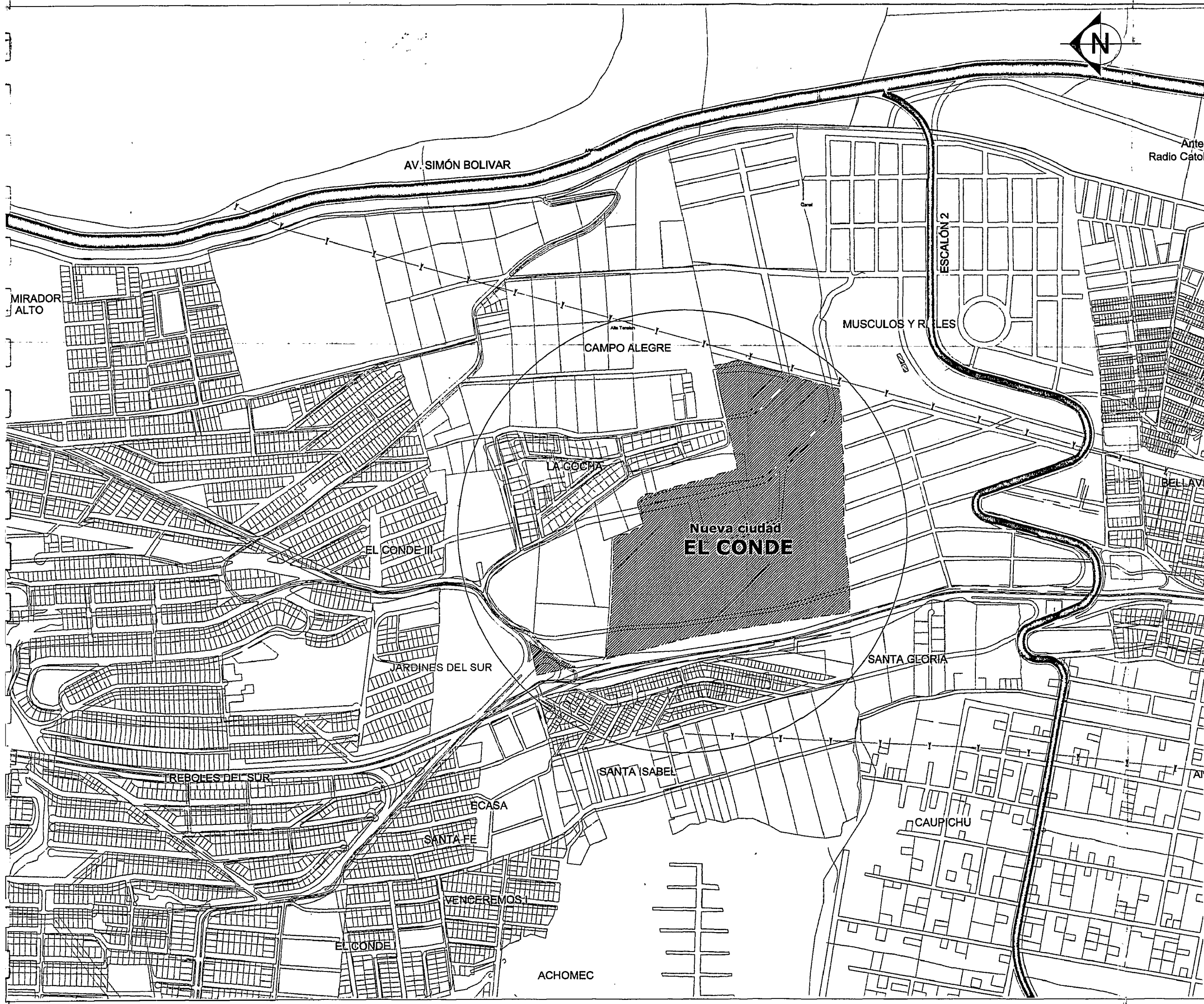
64

~~30~~

63



PLANOS



1809 QUITO
 LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
 Covipro S.A.

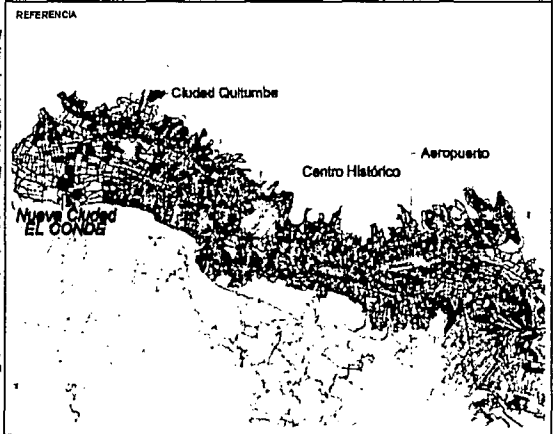
DMPT | Dirección
 Metropolitana
 de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa
 de Desarrollo
 Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
 EL CONDE**
 proyecto de ordenanza sustitutiva
 2009

EMM | EMPRESA MUNICIPAL DE
 MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS

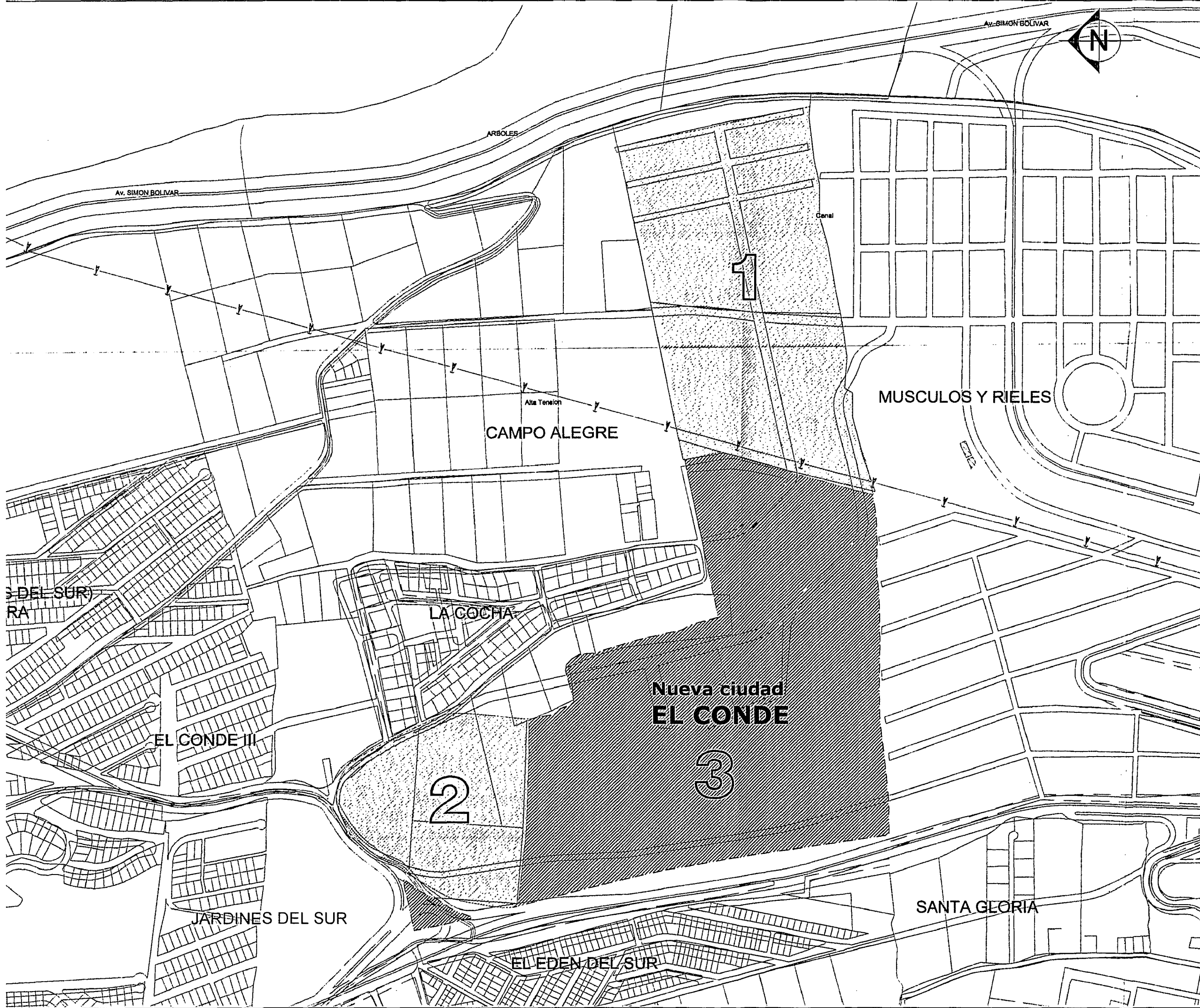
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE
 MOVILIDAD
 ARQ. EDMUNDO ARRÉGUI | ARQ. RENÉ VALLEJO



CONTIENE
UBICACIÓN

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE P-5834	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LAMINA
FEBRERO / 2009	01
ESCALA	
1 : 7500	

62



**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustituta
2009
GERENTE DE PLANIFICACIÓN DE
MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
- 1 Sector excluido de nueva ordenanza.
 - 2 Sector excluido de nueva ordenanza.
 - 3 Sector de nueva ordenanza Propiedad de COVIPROV S.A. ÁREA aprox. = 220.000m²

CONTIENE
DELIMITACIÓN DE PROPIEDAD

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5634
COLABORACIÓN: ARQ. ARTURO ALMEIDA, ARQ. ANA VENSO

FECHA: FEBRERO / 2009
ESCALA: 1 : 5000
LÁMINA: 02



1809 QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Coviprov S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
GERENCIA DE SUELO Y VIVIENDA

DIRECCION METROPOLITANA DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. EDMUNDO ARREGUI

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- Líneas de alta tensión
- Límites del proyecto
- Ejes de infraestructura
- Vías conformadas

CONTIENE

ESTADO ACTUAL

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5834

FECHA

FEBRERO / 2009

ESCALA

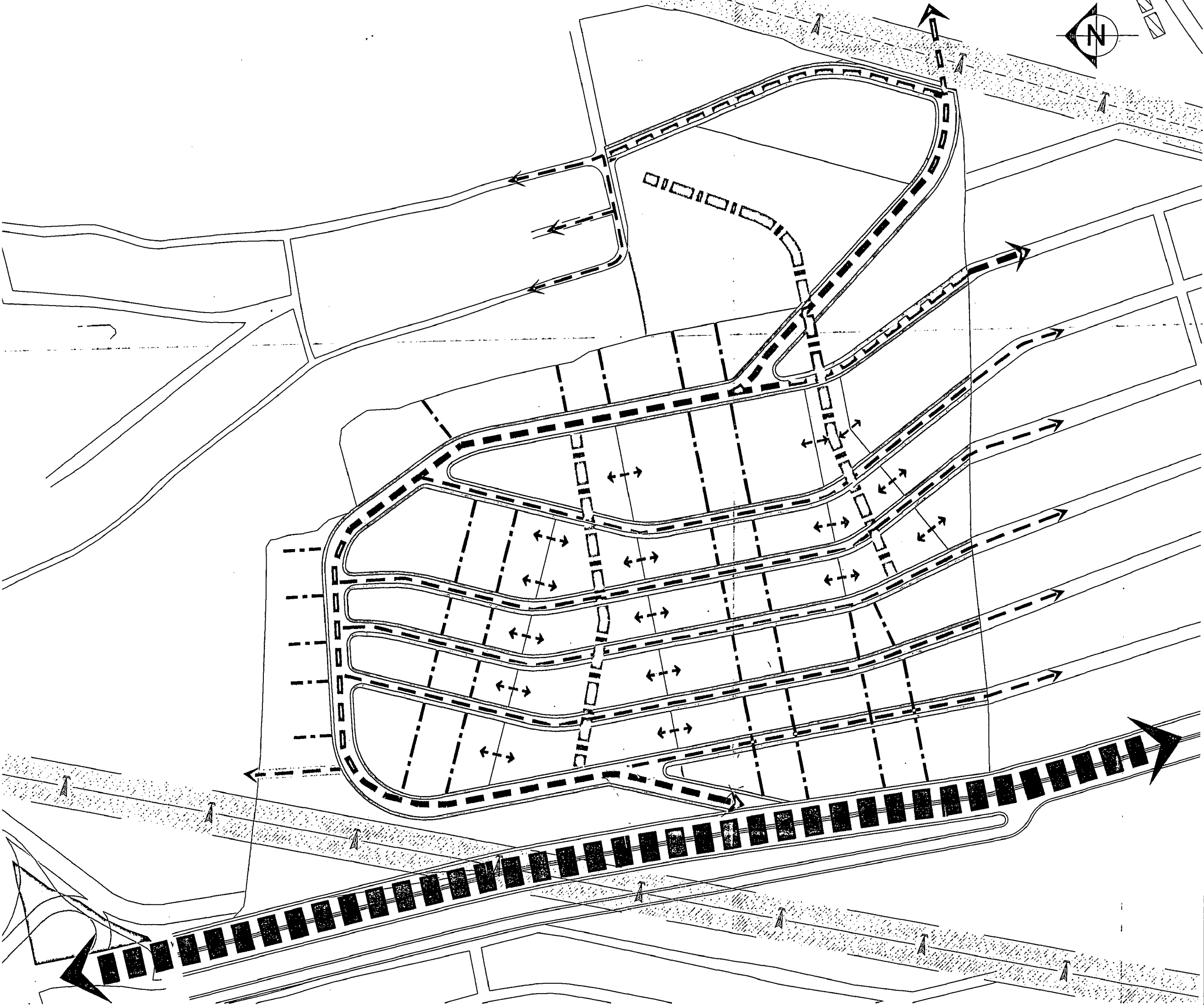
1 : 2500

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

LAHRIA

03



1809 QUITO
 LA REVOLUCIÓN QUITENA
 BICENTENARIO

59

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
 Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

EMMUNUEVA CIUDAD MUNICIPAL DE
EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva
 2009
 GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
 DIRECCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

ARQ. EDMUNDO ARREGUI

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
- Av. Padre Carollo
 - Sistema vial
 - Ejes Peatonales
 - Ejes de equipamiento y área verde
 - Franja de protección línea de alta tensión
 - Accesos Peatonales

CONTIENE

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
 CAE. P-5834

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
 ARQ. ANA VENSO

FECHA

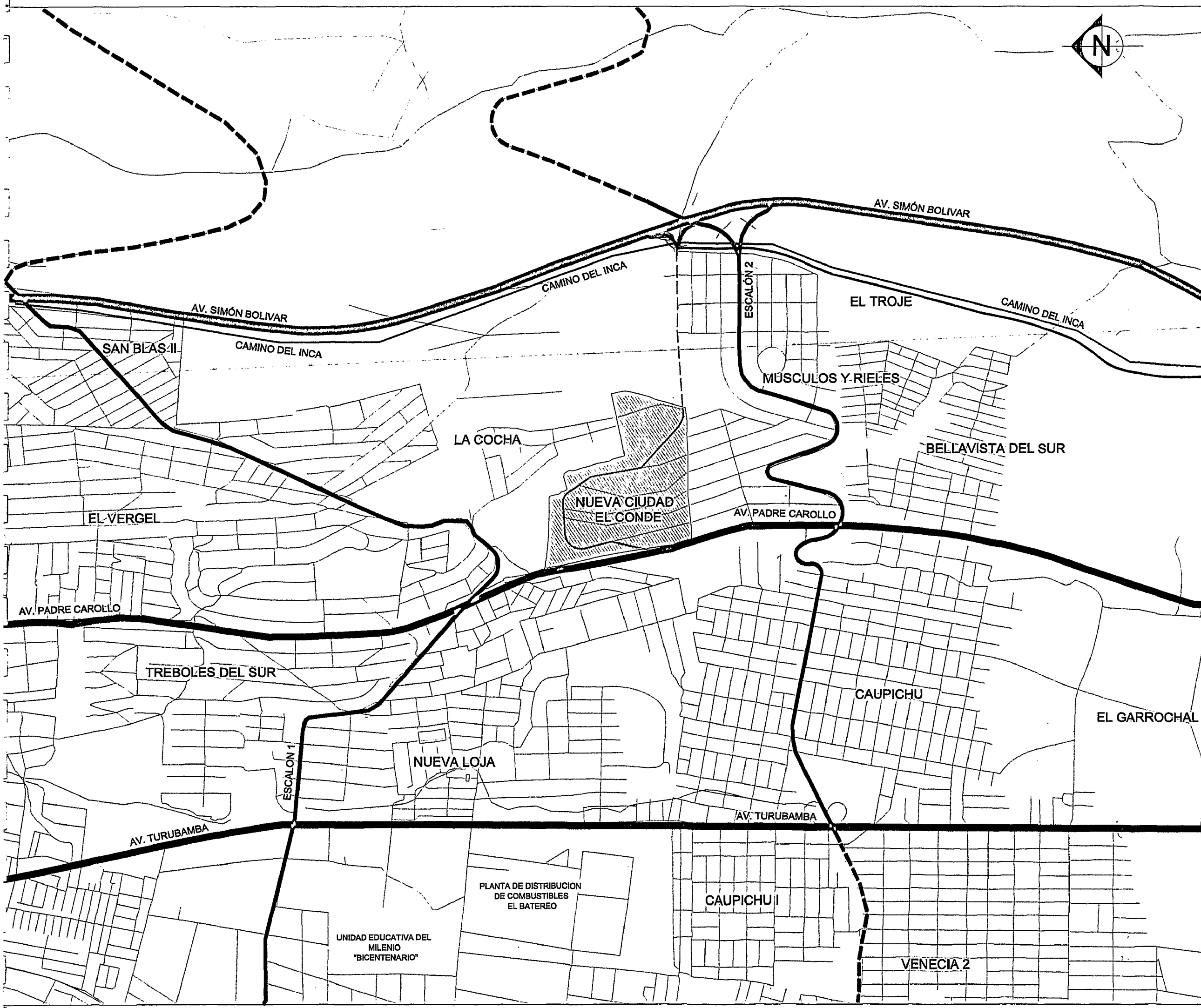
FEBRERO / 2009

ESCALA

1 : 2500

LAURA

04



1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN GUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Goviprov S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

EMMUN Nueva Ciudad EL CONDE
EMPRESA MUNICIPAL DE MOVILIDAD Y VIVIENDAS
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- PROYECTO PRLONGACION ESCALONES 1 Y 2
- - - VIA LOCAL PROYECTADA (PERFIL POR DEFINIR ADM. ZONAL)
- CALLE TIPO 1
- CAMINO DEL INCA

CONTIENE
CONECTIVIDAD

PROYECTISTA
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5824

COLABORACIÓN
ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA
FEBRERO / 2009

ESCALA
1 : 12 500

LÁMINA
05



1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITENA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDÉ
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

 Av. Padre Carollo
 Vías Locales
 Corte A - A'

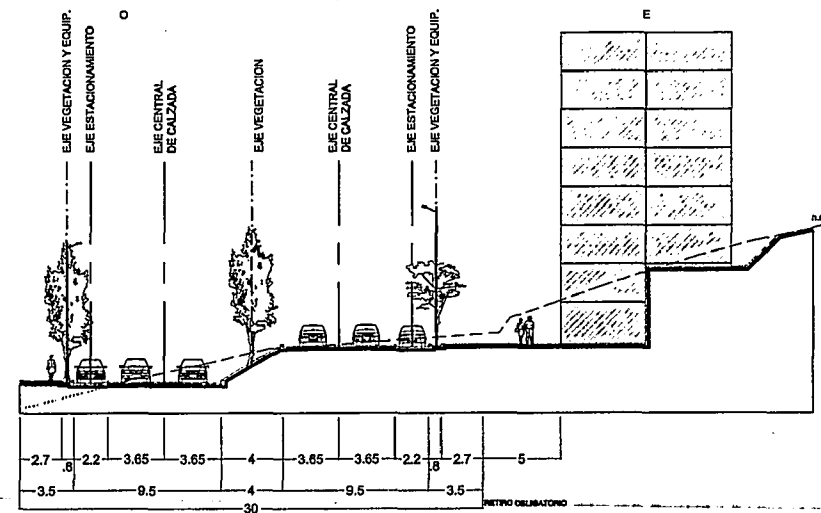
CONTIENE
SISTEMA VIAL

PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5634
COLABORACIÓN ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

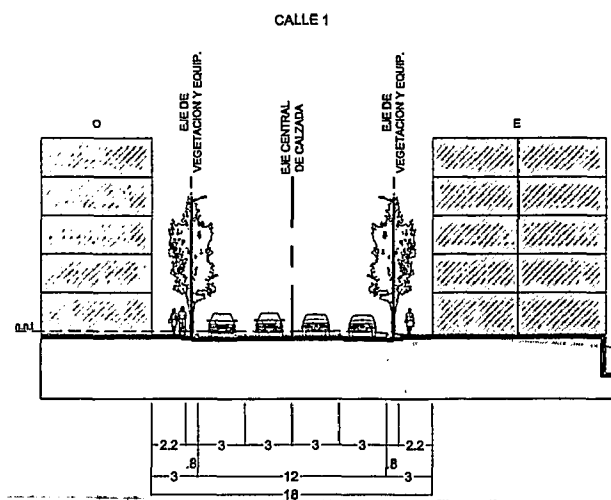
FECHA FEBRERO / 2009
ESCALA 1 : 2500
LÁMINA 06

57

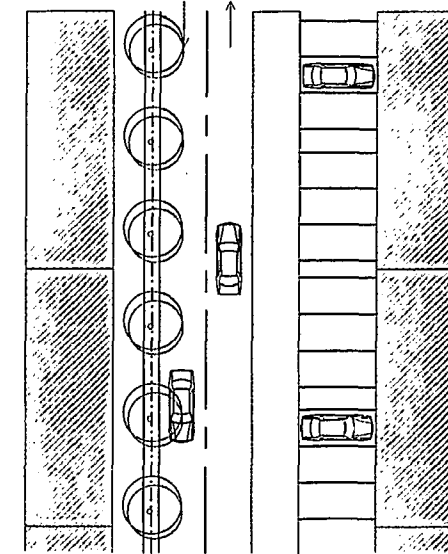
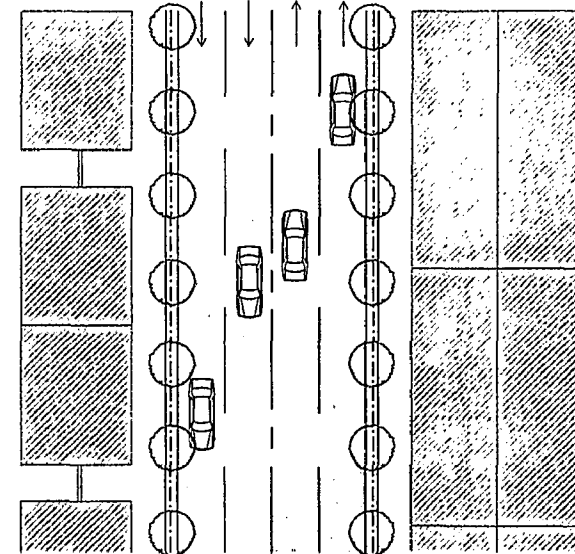
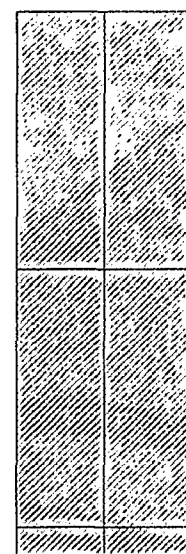
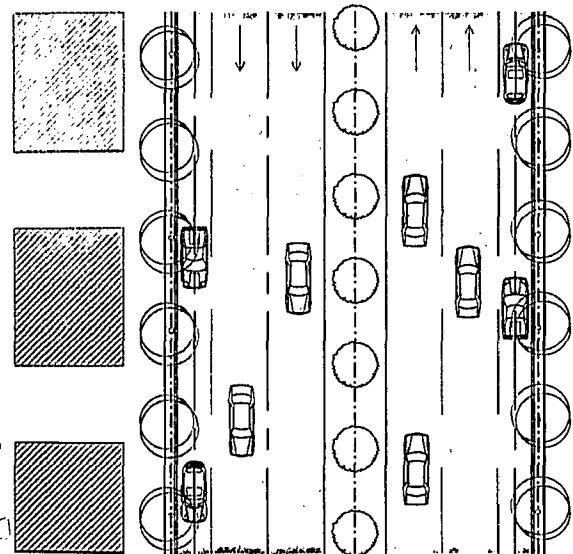
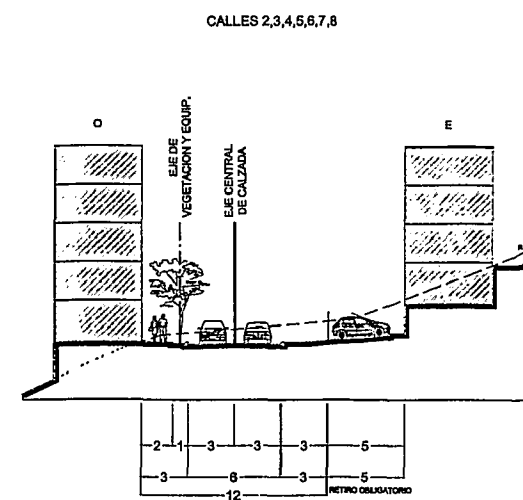
AV. PADRE CAROLLO
(30.00 m)



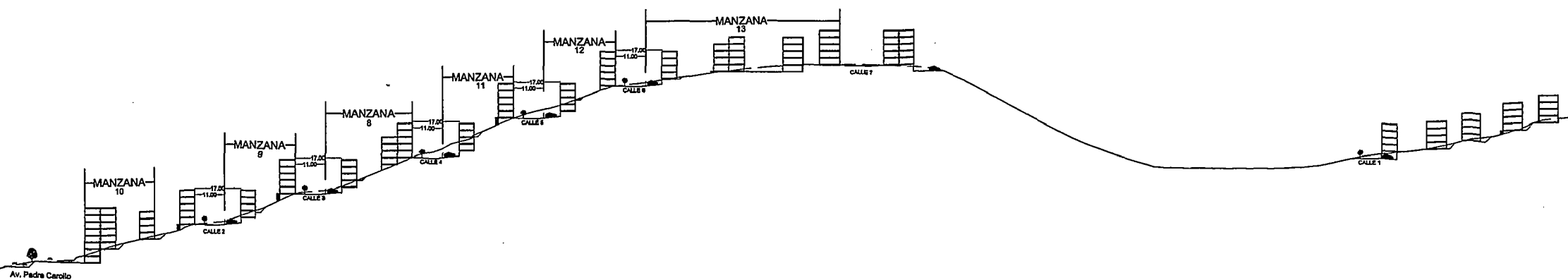
CALLE TIPO 1
(18.00 m)

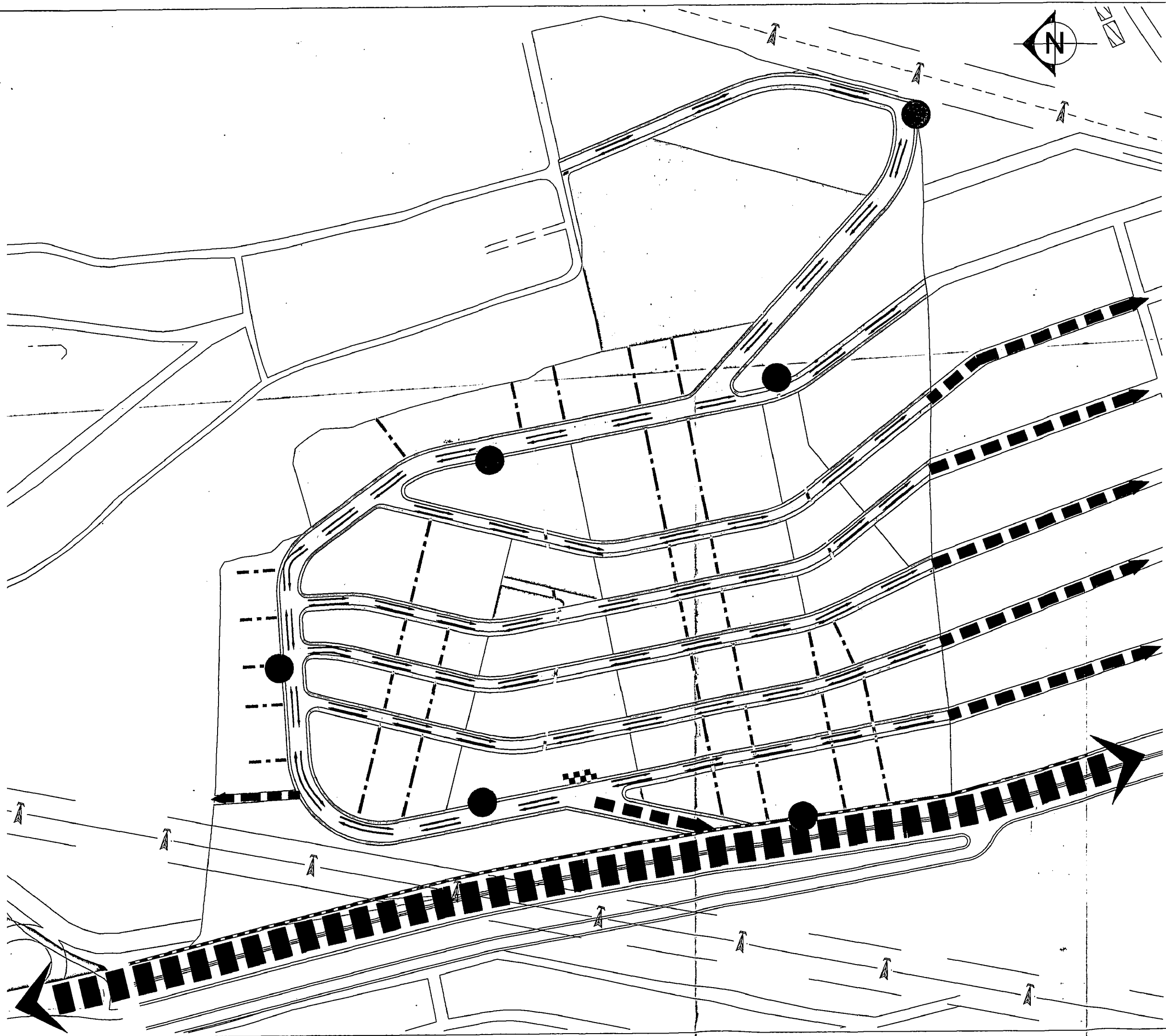


CALLE TIPO 2
(12.00 m)



CORTE A-A'
ESC. 1:2000





1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN CULTURAL
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

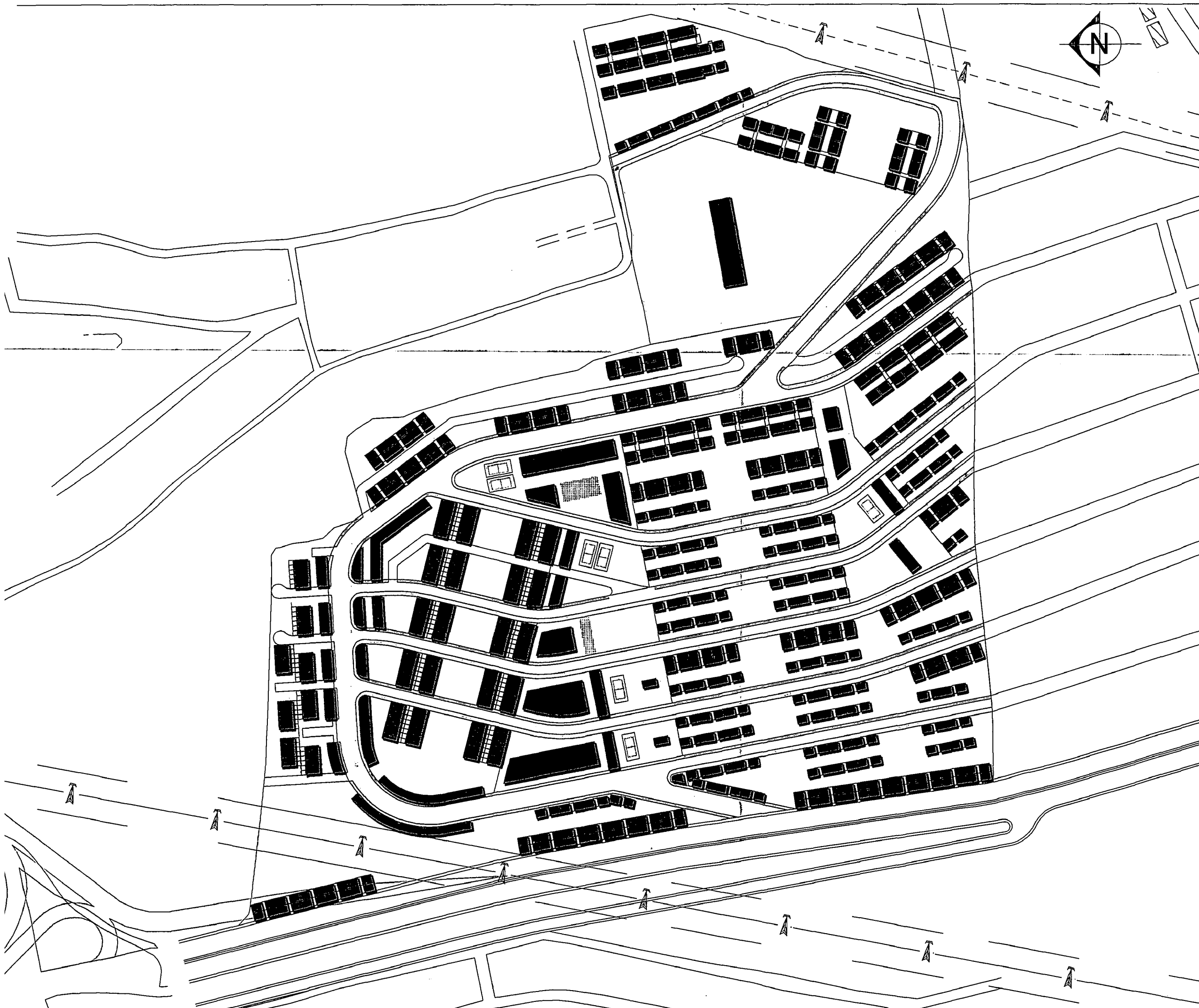
Nueva Ciudad
EL CONDE EMPRESA MUNICIPAL DE
proyecto de ordenanza sustitutiva
2008
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI | ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
- Transporte público
 - Accesos
 - Flujo Peatonal
 - Flujo Vehicular
 - Estacionamiento Público
 - Parada Buses
 - Taxis

CONTIENE
MOVILIDAD

PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5834	COLABORACIÓN ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA FEBRERO / 2008	LÁMINA 08
ESCALA 1 : 2500	



1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE DE
MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

ESTRUCTURA EDIFICADA

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-554

COLABORACIÓN: ARQ. ARTURO ALMEIDA, ARQ. ANA VENSO

FECHA: FEBRERO / 2009

ESCALA: 1 : 2500

LAMINA: **09**



1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITENA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Goviprov S.A.

DMPT | Dirección
Metropolitana
de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE
MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
GERENCIA DE BUENO VIVIR

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. EDMUNDO ARREGUI

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- Vivienda Multifamiliar Tipo1
- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar Tipo 2
- Equipamiento

CONTIENE

TIPOLOGÍA

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5634

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

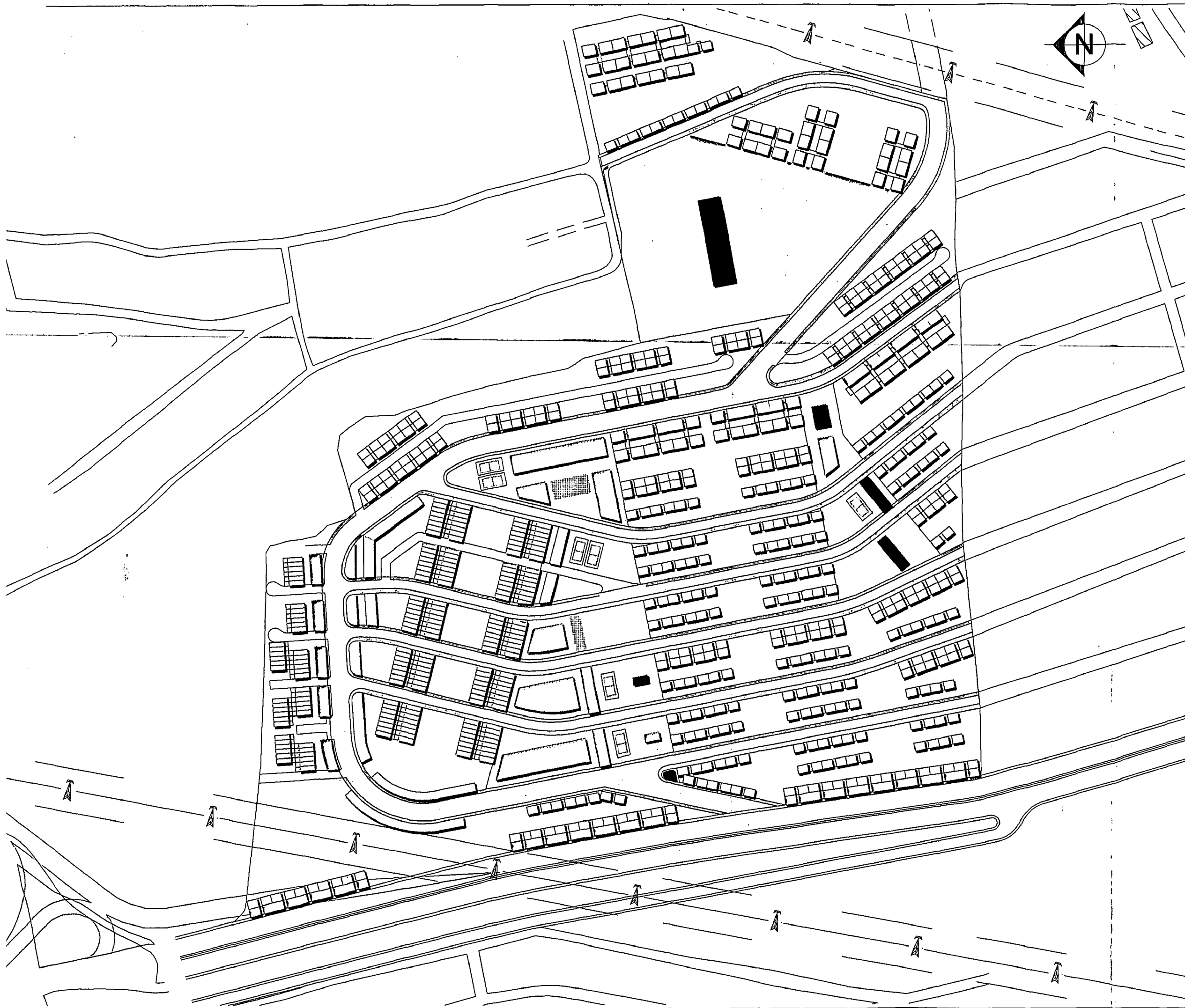
FEBRERO / 2009

LÁMINA

10

ESCALA

1 : 2500



1809 QUITO
 LA REVOLUCIÓN QUITENA
BICENTENARIO





GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
 Coviprov S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva
 2009
 GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
 GERENCIA DE SUELO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 ARQ. EDMUNDO ARREGUI
 ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
-  Equipamiento Privado
 -  Equipamiento Municipal
 -  Vivienda
 -  Vivienda + Comercio en P. Baja

CONTIENE
USOS DE SUELO

PROYECTISTA
 ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
 CAE. P-5834

COLABORACIÓN
 ARQ. ARTURO ALMEIDA
 ARQ. ANA VENSO

FECHA
FEBRERO / 2009

ESCALA
 1 : 2500

LAMINA
11



1809 | QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITANA
BICENTENARIO

51

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
EMPRESA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE VIVIENDA

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
GERENCIA DE SUELO Y VIVIENDA
ARQ. EDMUNDO ARREGUI

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

- 2 Y 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos
- 6 Pisos
- 8 Pisos

CONTIENE

ALTURAS DE EDIFICACION

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5834

FECHA

FEBRERO / 2009

ESCALA

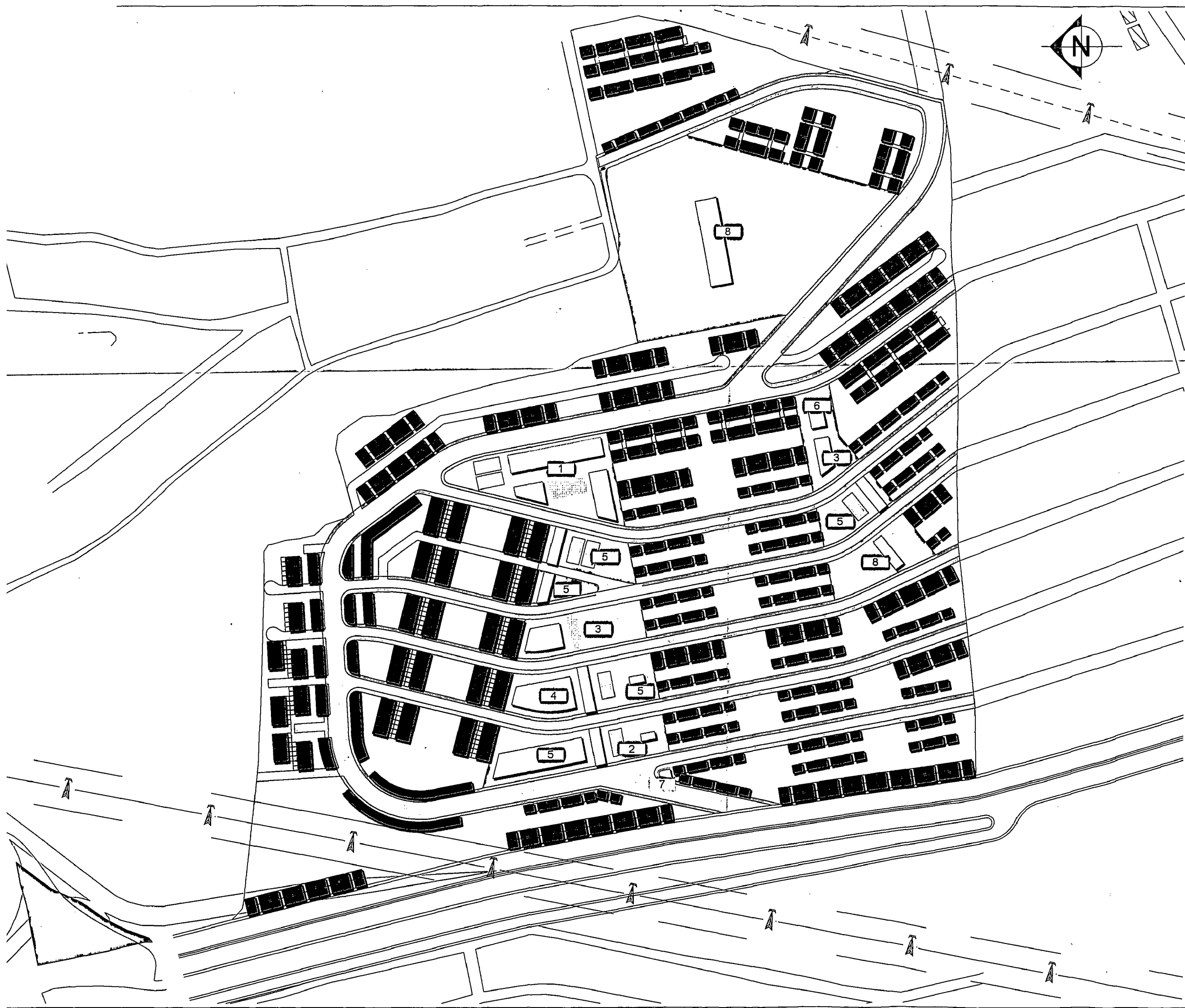
1 : 2500

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

LAMINA

12



11809 | QUITO
 LA REVOLUCIÓN QUITERA
 BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
 Govipro S.A.

DMPT | Dirección
 Metropolitana
 de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa
 de Desarrollo
 Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
 EMPRESA MUNICIPAL DE
 INGENIERIA Y OBRAS PUBLICAS
 proyecto de ordenanza sustitutiva
 2009
 GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE
 MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
 GERENCIA DE SUELO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 ARQ. EDMUNDO ARREGUI
 ARQ. RENÉ VALLEJO

- REFERENCIA
- 1 Educación
 - 2 Cultural
 - 3 Salud
 - 4 Bienestar Social
 - 5 Recreativo y deportes
 - 6 Seguridad
 - 7 Transporte
 - 8 Areas verdes comunales

CONTIENE
EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO

PROYECTISTA
 ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
 CAE. P-5634
 COLABORACIÓN
 ARQ. ARTURO ALMEIDA
 ARQ. ANA VENSO

FECHA
 FEBRERO / 2009
 ESCALA
 1 : 2500
 LAMINA
13

EQUIPAMIENTO REQUERIDO PARA PROYECTO URBANO
PROYECTO URBANISTICO "EL CONDE"

POBLACION ESTIMADA: 6500 HABITANTES

ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m.)	NOMENCLATURA VIGENTE					PROPUESTA			PROPIEDAD		
		NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (Habitantes)	NUMERO DE UNIDADES	AREA TOTAL REQUERIDA (m²)	NOMENCLATURA	AREA	No. De pisos	COMPROV	MONQ	
SERVICIOS SOCIALES												
1 EDUCACION												
1.1	Prescolar, escuelas. *	400	0,80	500	1.000	7,0	2.800,00	EQ 6	4.537,95	4	4.538	
1.2	Colegios secundarios, unidades educativas. *	1.000	1,00	2.500	5.000	1,0	1.250,00					
2 CULTURAL												
2.1	Casas comunales	400	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 13	1.414,55	3	1.415	
2.2	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0,10	1.000	5.000	1,0	1.000,00					
3 SALUD												
3.1	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 9, 3	3.280,78	3	3.281	
3.2	Clinicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0,20	800	5.000	1,0	800,00					
4 BIENESTAR SOCIAL												
4.1	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 10	1.456,07	3	1.456	
4.2	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0,08	400	5.000	1,0	400,00					
5 RECREATIVOS Y DEPORTE												
5.1	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 7, 8, 12	4.402,21	3	4.402	
5.2	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1,00	5.000	5.000	1,0	5.000,00	EQ 4, 5, 11	5.132,75	3		5.133
SUBTOTAL SERVICIOS SOCIALES (m²)						17.250,00			20.224,31		15.092	5.133

SERVICIOS PUBLICOS

6 SEGURIDAD												
6.1	Vigilancia de policía	400	0,10	10	1.000	7,0	70,00	EQ 2	737,36	3		737
6.2	Estación de Bomberos	2.000	0,10	500	5.000	1,0	500,00					
7 TRANSPORTE												
7.1	Estación de taxi, parada de buses.	-	0,10	100	1.000	1,0	100,00	EQ 14	83,02			83
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)						570,00		820,38				820

AREA VERDE MUNICIPAL

8 AREA VERDE												
8.1	Area Verde Equivalente al 10% del AREA UTIL TOTAL						15.535,33	EQ 1, 15	21.001,65	3		21.002
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)						15.535,33		21.001,65				21.002

TOTAL EQUIPAMIENTO + AREA VERDE

33.355,33 **42.046,34** **15.092** **26.955**

LEGISLACION Y NORMATIVA PARA LA GESTION DEL SUELO EN EL D.M.Q. - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Capitulo II - Sección Quinta - Art. 42 Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos

* Area de proyecto optimizada para uso en doble jornada

1809 QUITO
LA REVOLUCION QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Govipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE
ACTIVIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009
GERENTE: PLANIFICACIÓN DE VIGILANCIA

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE
REGISTRAR DE SUELO Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. EDMUNDO ARREGUI

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO

PROYECTISTA

COLABORACIÓN

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5634

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

LAMINA

FEBRERO / 2009

ESCALA

14

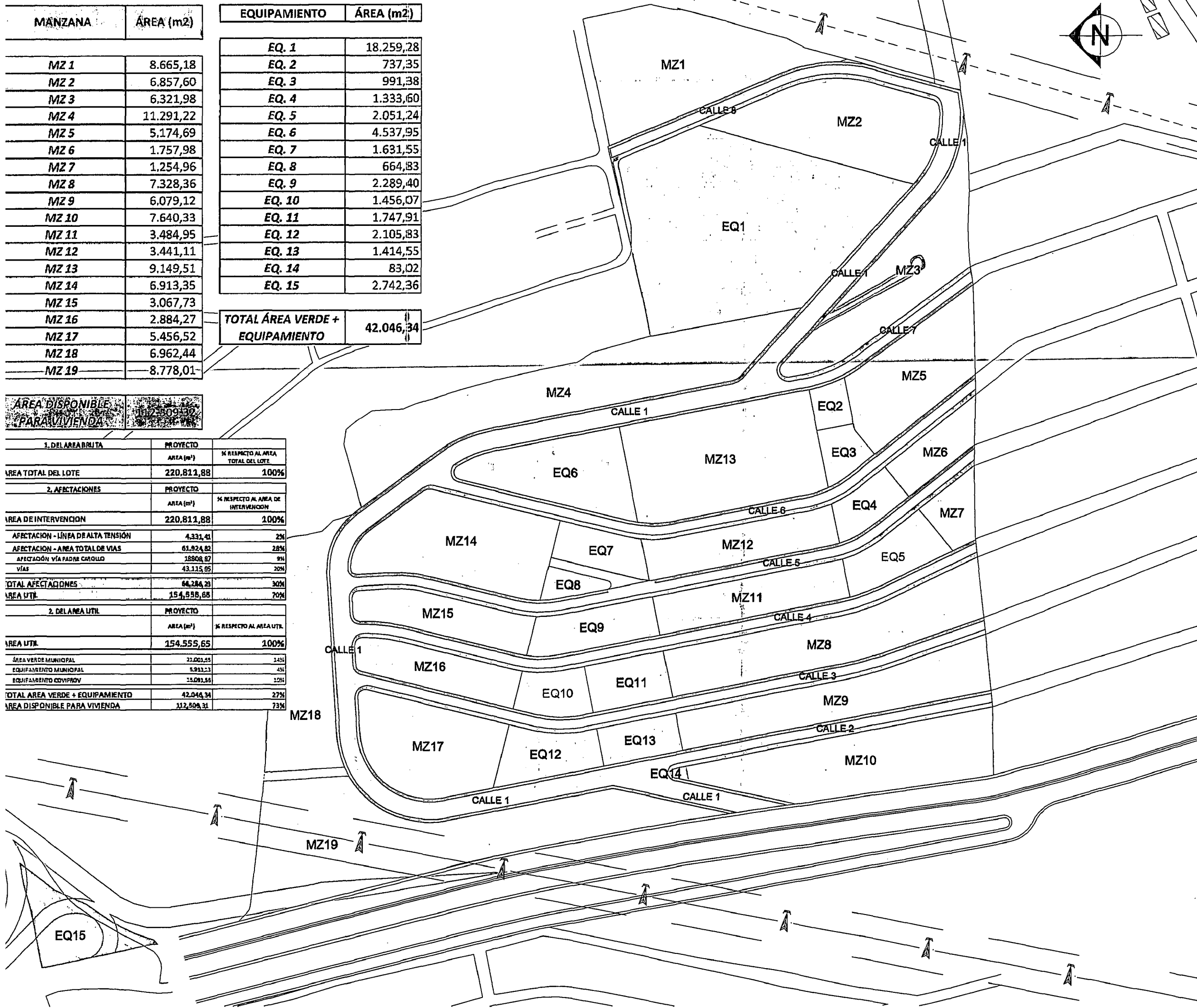
MANZANA	ÁREA (m2)
MZ 1	8.665,18
MZ 2	6.857,60
MZ 3	6.321,98
MZ 4	11.291,22
MZ 5	5.174,69
MZ 6	1.757,98
MZ 7	1.254,96
MZ 8	7.328,36
MZ 9	6.079,12
MZ 10	7.640,33
MZ 11	3.484,95
MZ 12	3.441,11
MZ 13	9.149,51
MZ 14	6.913,35
MZ 15	3.067,73
MZ 16	2.884,27
MZ 17	5.456,52
MZ 18	6.962,44
MZ 19	8.778,01

EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)
EQ. 1	18.259,28
EQ. 2	737,35
EQ. 3	991,38
EQ. 4	1.333,60
EQ. 5	2.051,24
EQ. 6	4.537,95
EQ. 7	1.631,55
EQ. 8	664,83
EQ. 9	2.289,40
EQ. 10	1.456,07
EQ. 11	1.747,91
EQ. 12	2.105,83
EQ. 13	1.414,55
EQ. 14	83,02
EQ. 15	2.742,36

TOTAL ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	42.046,34
--	------------------

ÁREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA

1. DEL ÁREA BRUTA		
PROYECTO	ÁREA (m²)	% RESPECTO AL ÁREA TOTAL DEL LOTE
ÁREA TOTAL DEL LOTE	220.811,88	100%
2. AFECTACIONES		
PROYECTO	ÁREA (m²)	% RESPECTO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN
ÁREA DE INTERVENCIÓN	220.811,88	100%
AFECTACIÓN - LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	4.331,41	2%
AFECTACIÓN - ÁREA TOTAL DE VÍAS	61.824,82	28%
AFECTACIÓN VÍA PADRE CAROLLO	18808,87	9%
VÍAS	43.115,95	20%
TOTAL AFECTACIONES	64.284,29	30%
ÁREA ÚTL.	154.555,65	70%
3. DEL ÁREA ÚTL.		
PROYECTO	ÁREA (m²)	% RESPECTO AL ÁREA ÚTL.
ÁREA ÚTL.	154.555,65	100%
ÁREA VERDE MUNICIPAL	32.001,25	21%
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	5.933,13	4%
EQUIPAMIENTO COVIPROV	15.091,56	10%
TOTAL ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	42.046,34	27%
ÁREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	112.509,31	73%



1809 QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad

EM EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

GERENCIA DE MANIFIESTACIÓN DE VIGILANCIA

ARQ. EDMUNDO ARREGUI ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA	
CONTIENE	MANZANAS
PROYECTISTA	COLABORACIÓN ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE: P-5834	
FECHA	LÁMINA
FEBRERO / 2009	15
ESCALA	
1 : 2500	

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
MZ 1	8.665,18	35,0%	3.032,81	135,0%	11.697,99
MZ 2	6.857,60	30,0%	2.057,28	100,0%	6.857,60
MZ 3	6.321,98	35,0%	2.212,69	130,0%	8.218,58
MZ 4	11.291,22	30,0%	3.387,37	120,0%	13.549,46
MZ 5	5.174,69	30,0%	1.552,41	130,0%	6.727,10
MZ 6	1.757,98	30,0%	527,39	130,0%	2.285,37
MZ 7	1.254,96	40,0%	501,99	180,0%	2.258,93
MZ 8	7.328,36	35,0%	2.564,92	140,0%	10.259,70
MZ 9	6.079,12	30,0%	1.823,73	125,0%	7.598,90
MZ 10	7.640,33	40,0%	3.056,13	200,0%	15.280,65
MZ 11	3.484,95	35,0%	1.219,73	135,0%	4.704,69
MZ 12	3.441,11	35,0%	1.204,39	135,0%	4.645,50
MZ 13	9.149,51	40,0%	3.659,81	150,0%	13.724,27
MZ 14	6.913,35	45,0%	3.111,01	100,0%	6.913,35
MZ 15	3.067,73	50,0%	1.533,86	110,0%	3.374,50
MZ 16	2.884,27	50,0%	1.442,13	100,0%	2.884,27
MZ 17	5.456,52	35,0%	1.909,78	100,0%	5.456,52
MZ 18	6.962,44	40,0%	2.784,98	100,0%	6.962,44
MZ 19	8.778,01	30,0%	2.633,40	140,0%	12.289,21
TOTAL PROMEDIO	112.509,32	35,7%	40.215,83	129,49%	145.689,04

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ. 1	18.259,28	10,0%	1825,93	20,0%	3.651,86
EQ. 2	737,35	25,0%	184,34	50,0%	368,68
EQ. 3	991,38	25,0%	247,85	50,0%	495,69
EQ. 4	1.333,60	25,0%	333,40	50,0%	666,80
EQ. 5	2.051,24	10,0%	205,12	20,0%	410,25
EQ. 6	4.537,95	35,0%	1588,28	140,0%	6.353,13
EQ. 7	1.631,55	25,0%	407,89	50,0%	815,78
EQ. 8	664,83	25,0%	166,21	50,0%	332,41
EQ. 9	2.289,40	25,0%	572,35	50,0%	1.144,70
EQ. 10	1.456,07	50,0%	728,04	100,0%	1.456,07
EQ. 11	1.747,91	25,0%	436,98	50,0%	873,95
EQ. 12	2.105,83	50,0%	1052,92	100,0%	2.105,83
EQ. 13	1.414,55	25,0%	353,64	50,0%	707,28
EQ. 14	83,02	10,0%	8,30	20,0%	16,60
EQ. 15	2.742,36	10,0%	274,24	20,0%	548,47
TOTAL PROMEDIO	42.046,34	19,94%	8.385,47	47,44%	19.947,51

1809 QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad

EL QUITO
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO
GERENCIA DE DESARROLLO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. EDMUNDO ARREGUI

ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE

EDIFICABILIDAD

PROYECTISTA

COLABORACIÓN

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P.5834

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

LÁMINA

FEBRERO / 2009

16

ESCALA



1809 QUITO
LA REVOLUCIÓN QUITERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial
QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDO
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI | ARQ. RENÉ VALLEJO

REFERENCIA

CONTIENE
LINDEROS

PROYECTISTA
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5634

COLABORACIÓN
ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA
FEBRERO / 2009

ESCALA
1 : 2500

LÁMINA
17

45

MANZANA	AREA POR MANZANA (m²)	PROPIETARIO	LINDEROS																				
			NORTE					SUR					ESTE				OESTE						
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)	
MZ 1	8.665,18	COVIPROV	URB. LA COCHA	88,16	-	-	88,16	RETIRO ALTA TENSION	138,64	-	-	-	-	138,64	URB. LA COCHA	46,97	-	-	-	46,97	CALLE 8	171,42	171,42
MZ 2	6857,60		CALLE 8	65,79	-	-	65,79	CALLE 1	63,60	-	-	-	-	63,60	CALLE 8	100,17	-	-	-	100,17	EQ 1	150,01	150,01
MZ 3	6.321,98		CALLE 1	12,46	-	-	12,46	URB. MUSCULOS Y RIELES	120,32	-	-	-	-	120,32	CALLE 1	217,04	-	-	-	217,04	CALLE 7	145,43	145,43
MZ 4	11.291,22		URB. LA COCHA	54,68	-	-	54,68	CALLE 1	62,51	-	-	-	-	62,51	URB. LA COCHA	217,81	EQ 1	104,61	322,42	CALLE 1	276,76	276,76	
MZ 5	5.174,69		EQ2	31,97	EQ3	25,81	57,78	URB. MUSCULOS Y RIELES	61,10	-	-	-	-	61,10	CALLE 7	107,80	-	-	-	107,80	CALLE 6	87,16	87,16
MZ 6	1.757,98		EQ4	25,94	-	-	25,94	URB. MUSCULOS Y RIELES	33,93	-	-	-	-	33,93	CALLE 6	78,51	-	-	-	78,51	CALLE 5	56,72	56,72
MZ 7	1.254,96		EQ5	36,49	-	-	36,49	URB. MUSCULOS Y RIELES	50,71	-	-	-	-	50,71	CALLE 5	47,55	-	-	-	47,55	CALLE 4	17,04	17,04
MZ 8	7.328,36		EQ11	32,13	-	-	32,13	URB. MUSCULOS Y RIELES	41,51	-	-	-	-	41,51	CALLE 4	223,53	-	-	-	223,53	CALLE 3	218,04	218,04
MZ 9	6.079,12		EQ13	26,00	-	-	26,00	URB. MUSCULOS Y RIELES	38,58	-	-	-	-	38,58	CALLE 3	217,02	-	-	-	217,02	CALLE 2	212,52	212,52
MZ 10	7.640,33		EQ14	9,95	CALLE 1	74,53	84,48	URB. MUSCULOS Y RIELES	46,41	-	-	-	-	46,41	CALLE 2	211,23	-	-	-	211,23	AV. PADRE CAROLLO	134,84	134,84
MZ 11	3.484,95		EQ9	26,57	-	-	26,57	EQ5	26,52	-	-	-	-	26,52	CALLE 5	131,20	-	-	-	131,20	CALLE 4	131,21	131,21
MZ 12	3.441,11		EQ7	28,83	-	-	28,83	EQ4	27,34	-	-	-	-	27,34	CALLE 6	131,62	-	-	-	131,62	CALLE 5	131,23	131,23
MZ 13	9.149,51		EQ6	66,46	-	-	66,46	EQ2	28,36	EQ3	39,77	-	-	68,13	CALLE 1	130,88	-	-	-	130,88	CALLE 6	131,59	131,59
MZ 14	6.913,35		CALLE 1	75,02	-	-	75,02	EQ7	26,00	PASAJE	6,00	EQ8	24,16	56,16	CALLE 6	94,46	-	-	-	94,46	CALLE 5	133,46	133,46
MZ 15	3.067,73		CALLE 1	26,57	-	-	26,57	EQ9	27,31	-	-	-	-	27,31	CALLE 5	121,89	-	-	-	121,89	CALLE 4	114,76	114,76
MZ 16	2.884,27		CALLE 1	27,69	-	-	27,69	EQ10	26,16	-	-	-	-	26,16	CALLE 4	111,14	-	-	-	111,14	CALLE 3	105,53	105,53
MZ 17	5.456,52		CALLE 1	114,64	-	-	114,64	EQ12	44,39	-	-	-	-	44,39	CALLE 3	99,00	-	-	-	99,00	CALLE 1	34,83	34,83
MZ 18	6.962,44		URB. LA COCHA	158,36	-	-	158,36	CALLE 1	178,73	-	-	-	-	178,73	URB. LA COCHA	56,82	-	-	-	56,82	PASAJE	54,29	54,29
MZ 19	8.778,01		URB. LA COCHA	98,68	-	-	98,68	CALLE 1	160,08	-	-	-	-	160,08	PASAJE	57,94	CALLE 1	113,92	171,86	AV. PADRE CAROLLO	341,18	341,18	
TOTAL	112.509,32																						

1809 QUITO
LA REVOLUCION QUIJERA
BICENTENARIO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

DMPT | Dirección Metropolitana de Planificación Territorial

QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDÉ
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009
GERENCIA DE PLANIFICACIÓN DE LA MOVILIDAD

ARQ. EDMUNDO ARREGUI | ARQ. RENÉ VALLEJO

EQUIPAMIENTO	AREA (m²)	PROPIETARIO	LINDEROS														
			NORTE			SUR			ESTE			OESTE					
			LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)		
EQ 1	18259,2809	MDMQ	URB. LA COCHA	117,95	117,95	MZ2	150,01	CALLE 1	112,71	262,72	CALLE 8	63,23	63,23	MZ4	104,61	104,61	
EQ 2	737,3548	COVIPROV	MZ13	28,36	28,36	MZ5	31,97	-	-	31,97	CALLE 7	25,23	25,23	EQ3	24,89	24,89	
EQ 3	991,383		MZ13	39,77	39,77	MZ5	25,81	-	-	25,81	EQ2	24,89	24,89	CALLE 6	38,79	38,79	
EQ 4	1333,6027	MDMQ	MZ12	27,34	27,34	MZ6	25,94	-	-	25,94	CALLE 6	44,06	44,06	CALLE 5	57,09	57,09	
EQ 5	2051,2413	COVIPROV	MZ11	26,52	26,52	MZ7	36,49	-	-	36,49	CALLE 5	62,49	62,49	CALLE 4	76,51	76,51	
EQ 6	4537,9512		CALLE 1	11,62	11,62	MZ13	66,46	-	-	66,46	CALLE 1	112,98	112,98	CALLE 6	124,05	124,05	
EQ 7	1631,55		MZ14	26,00	26,00	MZ12	28,83	-	-	28,83	CALLE 6	56,28	56,28	PASAJE	68,48	68,48	
EQ 8	664,8296		MZ14	24,16	24,16	CALLE 5	8,05	-	-	8,05	PASAJE	41,21	41,21	CALLE 5	46,38	46,38	
EQ 9	2289,3977	COVIPROV	MZ15	27,31	27,31	MZ11	26,57	-	-	26,57	CALLE 5	79,90	79,90	CALLE 4	91,73	91,73	
EQ 10	1456,0737		MZ16	26,16	26,16	EQ11	32,13	-	-	32,13	CALLE 4	42,21	42,21	CALLE 3	55,18	55,18	
EQ 11	1747,9095	MDMQ	EQ10	32,13	32,13	MZ8	32,13	-	-	32,13	CALLE 4	54,41	54,41	CALLE 3	54,41	54,41	
EQ 12	2105,8306	COVIPROV	MZ17	44,39	44,39	EQ13	26,00	-	-	26,00	CALLE 3	59,98	59,98	CALLE 1	76,12	76,12	
EQ 13	1414,5535		EQ12	26,00	26,00	MZ9	26,00	-	-	26,00	CALLE 3	54,41	54,41	CALLE 2	54,40	54,40	
EQ 14	83,0216	MDMQ	CALLE 1	8,20	8,20	MZ10	9,95	-	-	9,95	CALLE 2	8,48	8,48	CALLE 1	10,54	10,54	
EQ 15	2742,3623		JARDINES DEL SUR	73,02	73,02	URB. LA COCHA	3,95	-	-	3,95	URB. LA COCHA	106,51	106,51	AV. PADRE CAROLLO	80,96	80,96	
TOTAL	42046,3424																

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5824

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

FEBRERO /2009

ESCALA

18



18 MAY 2009

984

AÑO DEL BICENTENARIO

Quitumbe 263 y Cándor, Casa de la Ex Hacienda La Esquina
Tel: 2674 500 / 2675 186 / 2675 737 / 2675 819 / Fax: Ext. 224
Mail: zonaquitumbe@quilo.gov.ec
www.quito.gov.ec

Señor Arquitecto
Edmundo Arregui
GERENTE INNOVAR. UIO
Presente

Ante todo expresándole, mis más profundos sentimientos de respeto y consideración.

Mediante el presente y contestación a su oficio N° 10735-2009 mediante el cual solicita se certifique si el proyecto "Nueva Ciudad El Conde" se encuentra inscrito en la propuesta vial entregada al INPC, referente a la aprobación de una vía de borde que precautele la integridad de este bien histórico y el rol "expreso" de la Av. Simón Bolívar, le manifiesto:

Al implantarse el proyecto "Nueva Ciudad El Conde" en el esquema vial del sector de la propuesta para la Vía de Borde, se encuentra que no tiene relación inmediata con esta, por cuanto sus accesos son por la Av. Padre Carolo y otras contiguas de características locales y colectoras, de acuerdo a los trazados viales vigentes.

En relación a la conexión vial hacia la avenida Simón Bolívar esta se realiza a través del Escalón Dos y su variación en el empate con esta avenida; de acuerdo a gráfico adjunto, variación que se encuentra construida y es de uso para el ingreso de buses de transporte urbano y hacia la Planta del Troje (ver gráfico adjunto).

Por lo que se certifica que el Proyecto Nueva Ciudad El Conde al enlazarse con esta "variación en el empate del Escalón 2 con la Av. Simón Bolívar", está dentro del esquema vial de la propuesta enviada a la Secretaría de Desarrollo Territorial y al Instituto de Patrimonio Cultural.

Con estima y consideración, me suscribo de usted.

Atentamente

Economista Catalina Remache
ADMINISTRADORA ZONA QUITUMBE

Adj. Lo indicado



Quito, 23 de abril de 2009, Año del Bicentenario

Oficio N° 10735 - 2009

Economista
Catalina Remache
ADMINISTRADORA MUNICIPAL ZONA QUITUMBE
Presente

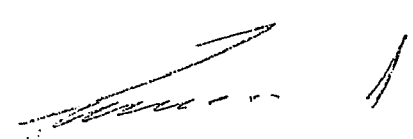
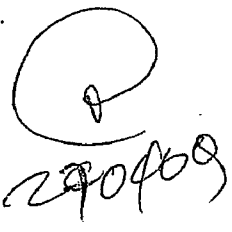
De mi consideración:

La Compañía de Vivienda Provincial - COVIPROV del Consejo Provincial de Pichincha encargó a la Empresa de Desarrollo Urbano Quito a través de la Gerencia de Suelo y Vivienda QUITOVIVIENDA la elaboración del Ordenamiento Urbanístico del predio denominado "Nueva Ciudad El Cóndor", a fin de lograr la expedición de una **Ordenanza Especial Sustitutiva** que contemple la calificación del suelo y el ordenamiento de 22.08 hectáreas aproximadamente, como área para el desarrollo urbano residencial y de equipamiento.

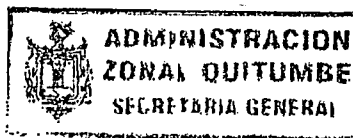
A efectos que la propuesta elaborada contemple el criterio integrado de las diferentes instancias municipales; y, en conocimiento de que la Administración Zonal Quitumbe ha presentado al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC, una propuesta vial en el entorno del Camino del Inca, se adjunta el Proyecto de Ordenanza elaborado conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos a fin de que la Administración a su cargo **certifique** si el proyecto en mención se encuentra inscrito en la propuesta vial entregada al INPC.

Por su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Arq. Edmundo Arregui
GERENTE GENERAL
INNOVAR.UIO



Adj.:Lo indicado

EA/ov/ay/ac

Oficio GIER - 0128 - 2009

Quito, 13 MAY 2009 "Año del Bicentenario"

Arq. Yáñez
favor atende
Dra V.
15.05.09

Señor

Arq. Edmundo Atregui
GERENTE GENERAL
INNOVAR.UJO
Presente.

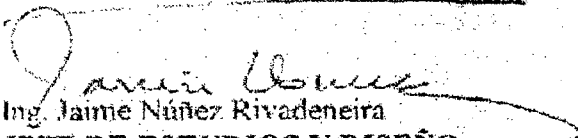
De mi consideración:

En atención al oficio No. 10736-2009, del 23 de abril del 2009, mediante el cual solicita la información de los planos de las redes existentes y proyectadas de agua potable y alcantarillado del predio denominado "Nueva Ciudad El Conde", en la parroquia de Chillogallo, al respecto adjunto el plano que contiene las redes de agua potable, que están instaladas en el mencionado predio, las mismas que deberán ser verificadas en sitio para mejor ubicación. En el diseño Arquitectónico, el trazado vial deberá proyectarse tomando en consideración las redes instaladas.

En lo referente al sistema de alcantarillado, también se adjunta la información de la redes existentes instaladas en las calles aledañas al predio, puesto que no se dispone de redes internas de alcantarillado del predio indicado en referencia.

La información enviada consta de copias de planos, con su respectivo respaldo magnético en un CD.

Atentamente


Ing. Jaime Núñez Rivadeneira
JEFE DE ESTUDIOS Y DISEÑO

JNR/CM
I.L.C. - GGS-6661

15/May/09
EMDUQ
Empresa de Desarrollo Urbano de Quito
Gerencia de Suelo y Vivienda
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

2009 ABR. 27

Gertrudis Brito

66/09 8
I
211
10

Quito, 23 de abril de 2009. Año del Bicentenario

Oficio N° 10736 - 2009

Ingeniero
Juan Neira Carrasco
GERENTE GENERAL EMAAP-Q
Presente.

Att.: Ing. Eduardo Gallegos
Gerente de Ingeniería

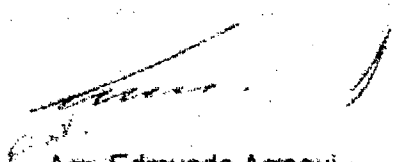
De mi consideración:

La Compañía de Vivienda Provincial - COVIPROV del Consejo Provincial de Pichincha encargó a la Empresa de Desarrollo Urbano Quito a través de la Gerencia de Suelo y Vivienda - QUITOVIVIENDA, la elaboración del Ordenamiento Urbanístico del predio denominado "Nueva Ciudad El Conde", a fin de lograr la expedición de una **Ordenanza Especial Sustitutiva** que contemple la calificación del suelo y el ordenamiento de 22.08 hectáreas aproximadamente, como área para el desarrollo urbano residencial y de equipamiento.

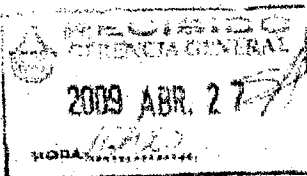
Con este objeto, se solicita se sirva facilitar a QUITOVIVIENDA, la información relativa a redes existentes y proyectadas en ese sector y su pronunciamiento acerca de la **factibilidad de servicios** para un proyecto habitacional de 1.800 viviendas en dicho terreno (ver anexo).

Por su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,


Arq. Edmundo Arregui
GERENTE GENERAL
INNOVAR.UIO

Adj.: Lo indicado
EA/ov/ay/ac.



Verónica Cevallos
2009 ABR. 28 11:15

Ejele OF2-40 y Guayaquil
(593-2) 228 68 66 / 295 07 62
www.innovar-uis.com.ec
innovarui@innovar-uis.com.ec
Quito - Ecuador

20

ECUADOR - ESCALA 1:2.000

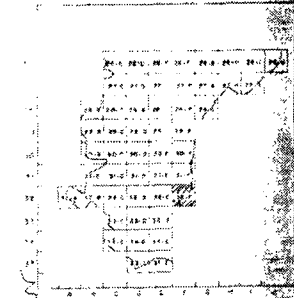
PLANO DE QUITO

HOJA N° 32-F

EMPRESA MUNICIPAL DE
AGUA POTABLE - QUITO



INDICE DE UBICACION DE HOJAS



ZONA - I

INDICE DE HOJAS ADYACENTES

31-E	31-F
32-C	32-F
33-E	33-F

SIÑOS CONVENCIONALES

Árboles y arbustos	
Calle sin asfalto ni adoquín	
Calle adoquinada y asfaltada	
Parcela con árboles	
Parcela sin árboles	
Calle de tierra	
Calle de adoquín	
Calle de asfalto	
Monte	
Monte sembrado	
Rio	
Calle de adoquín y asfalto	

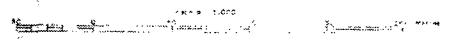
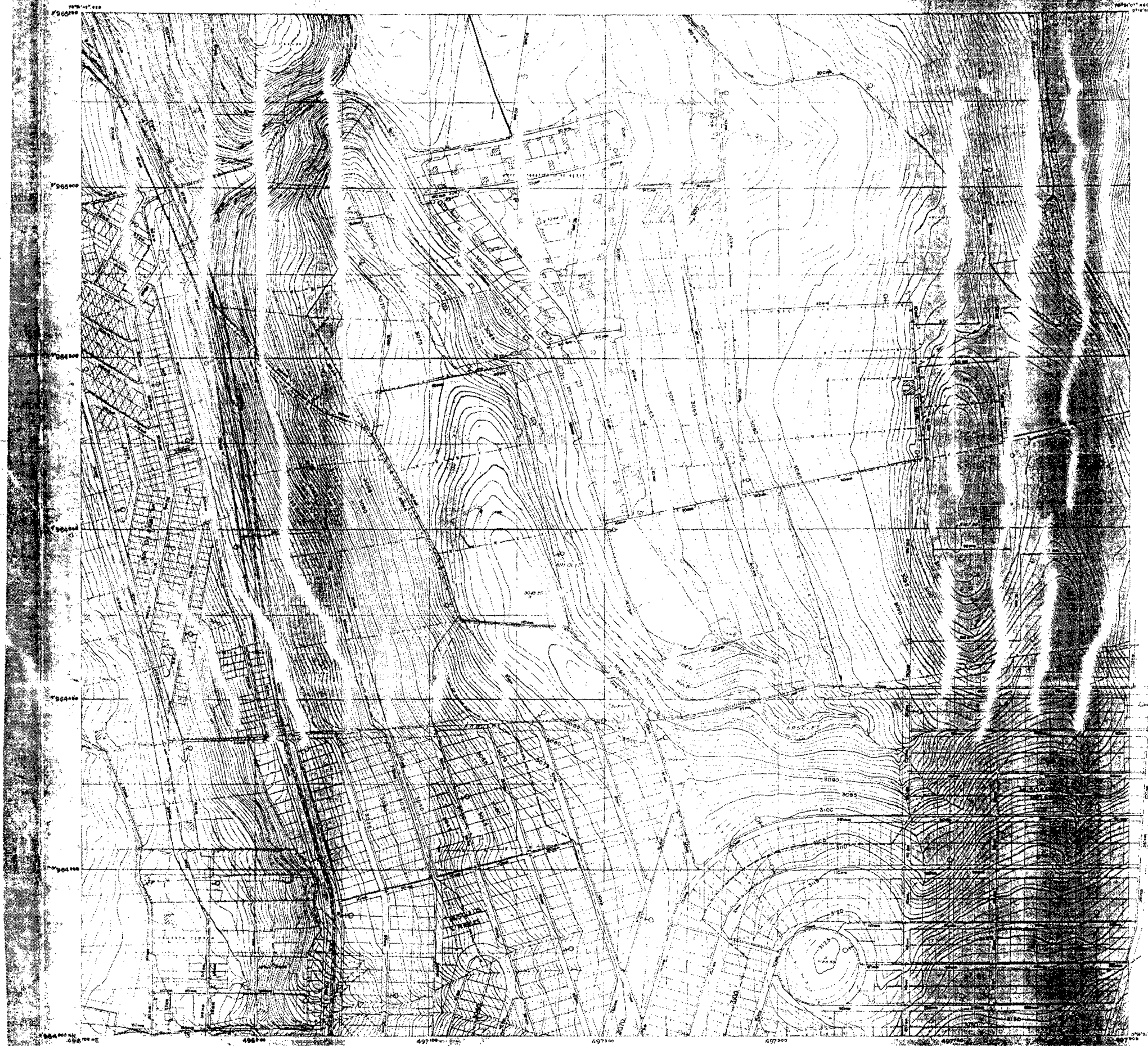
SIMBOLOGIA DE AGUA POTABLE

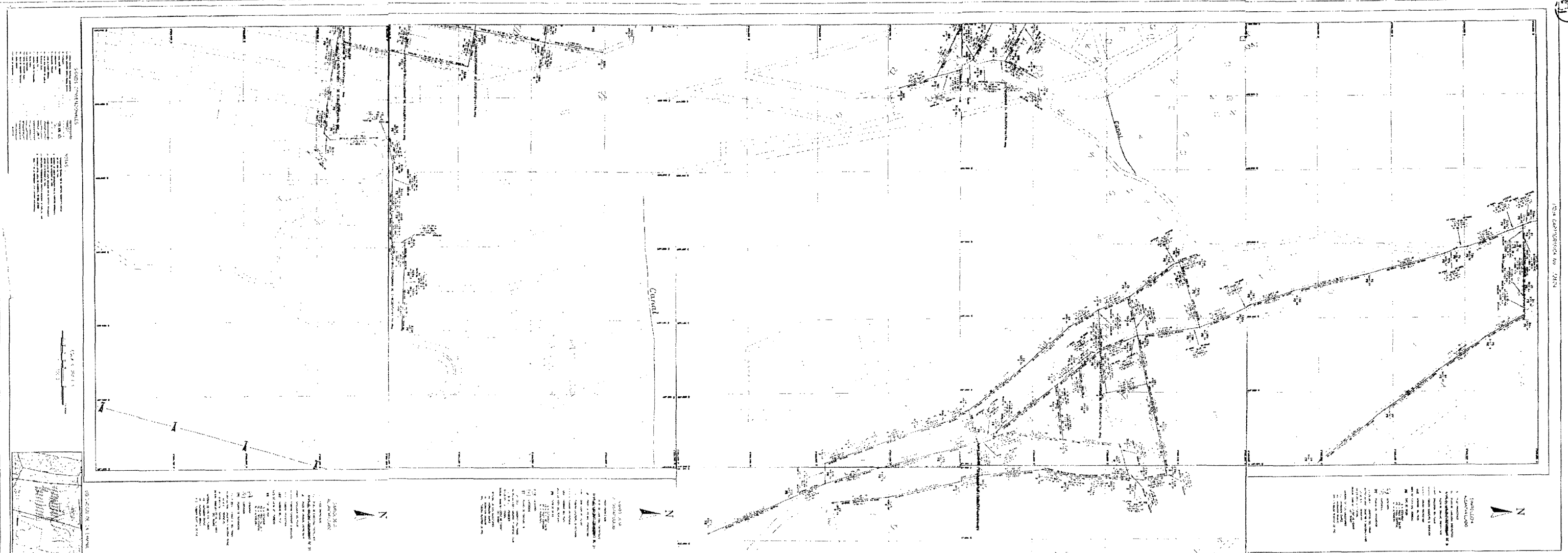
Línea de distribución	
Línea de servicio	
Bomba de agua	
Reservorio de agua	
Estación de bombeo	
Estación de tratamiento	
Planta de tratamiento	
Parque de bombeo	
Torre de agua	
Tanque de reserva y distribución	
Tanque de reserva	

NOTA:
PROYECTO LÍNEA MODIFICADA
SERVIDOR CENTRAL N° 1950
FACTON ENAJA CENTRAL LONAFESA

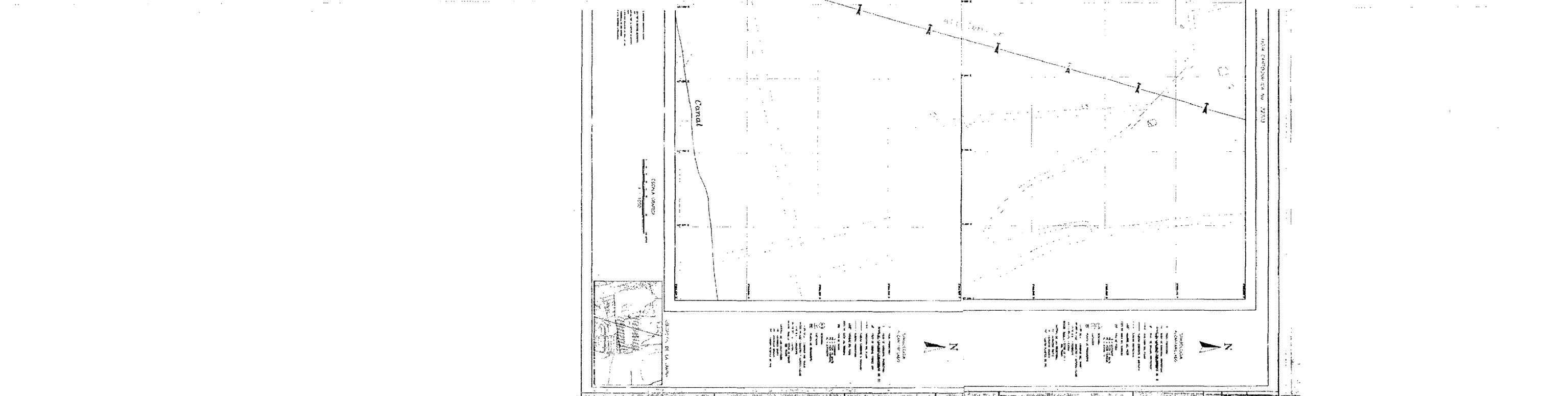


REDUCCION FOTOAEREA DEL ESTABLECIMIENTO
SERVIDOR CENTRAL N° 1950, TRAZADO
POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO N° 11588
1967, 584





<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>	<p>EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>PROYECTO DE REDES DE AGUA POTABLE Y ASENTAMIENTO SANITARIO</p> <p>ZONA URBANA Y RURAL</p> <p>SECTOR DE LA ZONA URBANA</p> <p>SECTOR DE LA ZONA RURAL</p>
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2010

661

AÑO DEL BICENTENARIO


Licenciado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

De mi consideración:

El 17 de febrero de 2005, el Concejo Metropolitano aprobó la Ordenanza Especial No. 0002 "El Conde", mediante la cual se estableció un ordenamiento urbanístico especial en los predios Nos. 163294, 163327, 163380, 656306, 163362, 656307, 605978, 605977, 605976, 163586, 605979, 649663, 605980, ubicados en el sector de la ex hacienda El Conde en la parroquia Turubamba. Este ordenamiento no se ha concretado por falta de interés de algunos de los propietarios de los predios involucrados en la propuesta aprobada por el Concejo.

La Compañía de Vivienda Provincial -COVIPROV S.A- propietaria de los predios Nos. 605980 y 605979 de 22.08 Has., incorporados en la Ordenanza Especial No. 002, ha manifestado interés en desarrollar un programa de vivienda de interés social en sus predios. El desarrollo de un proyecto de ordenamiento urbanístico especial y de vivienda de interés social en los mencionados predios de propiedad de la Compañía de Vivienda Provincial -COVIPROV S.A implica sin embargo realizar reformas en el sistema vial y en la asignación de áreas verdes y equipamientos constantes en la propuesta original en la Ordenanza Especial No. 002.

Para el efecto y en consideración que el interés de COVIPROV S.A de proveer vivienda de interés social coincide con la política metropolitana de vivienda señalada tanto en el Plan Estratégico como en el Plan General de Desarrollo Territorial y de acuerdo a lo previsto en el Art. 27 de proyectos urbanos arquitectónicos especiales de la ordenanza No. 255 del Régimen del Suelo, me permito solicitar señor presidente se sirva dar trámite a la aprobación del Proyecto de Ordenanza Sustitutiva "Nueva Ciudad El Conde" adjunto a la presente, el mismo que ha sido elaborado en forma conjunta entre la Dirección de Planificación Territorial y Servicios Públicos, QUITOVIVIENDA y COVIPROV. S.A, cuyas características principales consisten:


SECRETARIA DE COMISIONES
RECIBIDO
FECHA 3-11-2010
HORA
NUMBRE 42

García Moreno N2-57 y Sucre • Telfs.: 2957751
2959794 - 2281126 - 2955138 • Fax: 2580813 • e-mail:
dgp@quito.gov.ec

Area total:	22.081Has
Area de afectación por líneas de alta tensión:	0.43 Has
por vías:	6.19 Has
Area útil:	15.45 Has
Area verde y equipamiento	4.20 Has
Area de vivienda	11.25 Has
Numero de viviendas	1800 unidades
Densidad bruta:	302 Hab/ Ha

Atentamente,



Arq. René Vallejo Aguirre
DIRECTOR METROPOLITANO
DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

Adj. Lo indicado





PROCURADURÍA

REFERENCIA EXPEDIENTE 655 - 2009

“AÑO DEL BICENTENARIO”

09 MAR 2009

Licenciado

SERGIO GARNICA

Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial

De mi consideración:

Con relación al proyecto de Ordenanza Especial, sustitutiva de la No. 0002 de la Urbanización “El Conde”, expedida por el Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de febrero de 2005, que mediante oficio No. 10309 – 2009, de 22 de febrero de 2009, el arquitecto Edmundo Arregui, Gerente General de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, remite a la Procuraduría Metropolitana para su análisis, me permito informarle lo siguiente:

a) El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Especial No. 0002, de 22 de febrero de 2005, aprobó el proyecto de ordenamiento urbanístico especial “El Conde”, en los predios ubicados en la parroquia Turubamba, el cual se desarrollará considerando las características geográficas del sitio y con el fin de conseguir un tejido continuo y regular, que proponga una estructura integrada, y que estará conformada por áreas destinadas a: vivienda, equipamientos, comercio y áreas verdes.

b) El arquitecto René Vallejo Aguirre, Director Metropolitano de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en oficio No. 000661 de 26 de Febrero de 2009, informa que, la Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV, propietario de dos predios de 22 Has, incorporados en la Ordenanza Especial No. 002, ha manifestado interés en desarrollar un programa de vivienda de interés social en sus predios, lo que implica realizar reformas en el sistema vial y en la asignación de áreas verdes y equipamientos constantes en la propuesta original en la Ordenanza Especial No. 002, en virtud de lo cual, y tomando en cuenta que la vivienda de interés social coincide con la política metropolitana de vivienda constante tanto en el Plan Estratégico como en el General de

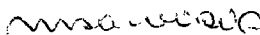
36

Desarrollo Territorial, considera que se debe aprobarse el proyecto de ordenanza especial sustitutiva de la No. 002, denominada "Nueva Ciudad El Conde".

c) El artículo innumerado II...(27), de la Ordenanza Metropolitana 255, publicada en el Registro Oficial 413 de 28 de agosto del 2008, establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales concebidas como instrumentos de planificación Urbano – Arquitectónica de iniciativa pública o privada, en concertación con la Municipalidad.

d) La Procuraduría Metropolitana ha revisado el proyecto recibido y, en razón de que se enmarca en la normativa legal y reglamentaria, fines y objetivos que rigen esta Municipalidad, emite dictamen legal favorable, para la prosecución del trámite correspondiente.

Atentamente,


DRA. MARÍA SALGADO SILVA
Procuradora Metropolitana (e)

Rjr/cr
2009-03-04



NUEVA CIUDAD EL CONDE
proyecto de ordenanza especial sustitutiva
2009

Ex Hacienda El Conde - Turubamba

Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos

Gerencia de Suelo y Vivienda **QUITOVIVIENDA** - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Ordenanza No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

Que, el Artículo 27, Parágrafo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales concebidas como instrumentos de planificación urbano – arquitectónica de iniciativa pública o privada en concertación con la Municipalidad.

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 5 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el PUOS podrá ser actualizado a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, que serán aprobados mediante Ordenanza por el Concejo Metropolitano.

Que, de conformidad a lo establecido en los numerales 3 y 5 del Artículo 375, Sección Cuarta, Capítulo Primero del Título VII; y, Art. 415, Sección Séptima, Capítulo Segundo de la Constitución de la República del Ecuador, es necesario promover desarrollos de vivienda económica progresiva, destinada especialmente a sectores sociales de modestos recursos;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, aprobó la Ordenanza Especial No. 0002 “El Conde”, el 17 de febrero de 2005.

Que, la Ordenanza Especial No. 0002, estableció el ordenamiento territorial en los predios Nos. 163294, 163327, 163380, 656306, 163362, 656307, 605978, 605977, 605976, 163586, 605979, 649663, 605980.

Que, sobre los predios 605978, 605977, 605976 de propiedad de Unión AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos se ha desarrollado la lotización denominada El Conde que no permite la aplicación de la Ordenanza Especial No. 0002.

Que, el COVIPROV S.A., es propietario de los predios Nos. 605980 y 605979 de aproximadamente 10 y 12 hectáreas respectivamente, incorporados en la Ordenanza Especial No. 0002, en los cuales está interesado en desarrollar un programa habitacional para 2.200 viviendas.



Que, se cuenta con el informes previos de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y de la Procuraduría Metropolitana y,
En ejercicio de sus atribuciones, expide:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA
ORDENANZA ESPECIAL No. "NUEVA CIUDAD EL CONDE", SECTOR TURUBAMBA**

Art. 1.- Destino del Proyecto.- El Proyecto "Nueva Ciudad El Conde" se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social. El promotor (deberá gestionar) las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos para Vivienda, impulsado por el MIDUVI.

Art. 2.- Ámbito y área de aplicación.- La presente Ordenanza Especial Sustitutiva se aplicará en el área definida en el plano que se incorpora como Anexo 1 y que comprende los predios Nos. 605980 y 605979 de propiedad de Coviprov S.A.

Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial Sustitutiva, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en el Régimen del Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, contenidas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 3.- Propiedad.- Con la presente Ordenanza quedan subdivididos los predios No. 605980 y 605979 de propiedad de Coviprov S. A. en los siguientes predios:

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS																			
			NORTE				SUR				ESTE				OESTE							
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)
MZ 1	8.497,07	COVIPROV	URB. LA COCHA	88,16	-	-	88,16	RETIRO ALTA TENSION	-	-	-	-	URB. LA COCHA	172,07	-	-	172,07	CALLE 8	185,59	185,59		
MZ 2	6.793,75		CALLE 8	65,79	-	-	65,79	CALLE 1	58,03	-	-	-	58,03	CALLE 8	104,38	-	-	104,38	EQ 1	148,90	148,90	
MZ 3	6.095,10		CALLE 1	8,17	-	-	8,17	URB. MUSCULOS Y RIELES	100,33	-	-	-	100,33	CALLE 1	211,58	-	-	211,58	CALLE 7	145,66	145,66	
MZ 4	10.966,03		URB. LA COCHA	53,62	-	-	53,62	CALLE 1	61,23	-	-	-	61,23	URB. LA COCHA	217,81	EQ 1	104,61	322,42	CALLE 1	337,45	337,45	
MZ 5	4.981,95		EQ2	34,78	EQ3	24,81	59,59	URB. MUSCULOS Y RIELES	58,76	-	-	-	58,76	CALLE 7	107,50	-	-	107,50	CALLE 6	87,98	87,98	
MZ 6	1.700,84		EQ4	24,87	-	-	24,87	URB. MUSCULOS Y RIELES	32,57	-	-	-	32,57	CALLE 6	78,51	-	-	78,51	CALLE 5	57,55	57,55	
MZ 7	1.237,62		EQ5	35,40	-	-	35,40	URB. MUSCULOS Y RIELES	49,69	-	-	-	49,69	CALLE 5	47,55	-	-	47,55	CALLE 4	17,57	17,57	
MZ 8	7.110,50		EQ11	31,06	-	-	31,06	URB. MUSCULOS Y RIELES	40,48	-	-	-	40,48	CALLE 4	223,53	-	-	223,53	CALLE 3	218,14	218,14	
MZ 9	5.852,38		EQ13	24,94	-	-	24,94	URB. MUSCULOS Y RIELES	37,06	-	-	-	37,06	CALLE 3	217,02	-	-	217,02	CALLE 2	212,67	212,67	
MZ 10	7.566,34		EQ14	8,83	CALLE 1	77,56	86,39	URB. MUSCULOS Y RIELES	46,43	-	-	-	46,43	CALLE 2	211,18	-	-	211,18	AV. PADRE CAROLLO	132,20	132,20	
MZ 11	3.353,95		EQ9	25,50	-	-	25,50	EQ5	25,50	-	-	-	25,50	CALLE 5	131,19	-	-	131,19	CALLE 4	131,19	131,19	
MZ 12	3.308,13		EQ7	28,00	-	-	28,00	EQ4	26,33	-	-	-	26,33	CALLE 6	131,62	-	-	131,62	CALLE 5	131,62	131,62	
MZ 13	8.893,67		EQ6	65,43	-	-	65,43	EQ2	27,30	EQ3	38,95	-	66,25	CALLE 1	130,88	-	-	130,88	131,59	131,44	131,44	
MZ 14	6.706,64		CALLE 1	79,97	-	-	79,97	EQ7	25,88	PASAJE	6,00	EQ8	23,14	55,02	CALLE 6	91,15	-	-	91,15	CALLE 5	127,47	127,47
MZ 15	2.932,46		CALLE 1	19,39	-	-	19,39	EQ9	26,34	-	-	-	26,34	CALLE 5	125,81	-	-	125,81	CALLE 4	114,76	118,26	
MZ 16	2.754,81		CALLE 1	22,09	-	-	22,09	EQ10	25,22	-	-	-	25,22	CALLE 4	114,17	-	-	114,17	CALLE 3	108,92	108,92	
MZ 17	5.311,23		CALLE 1	67,68	-	-	67,68	EQ12	44,39	-	-	-	44,39	CALLE 3	74,56	-	-	74,56	CALLE 1	74,56	74,56	
MZ 18	6.782,61		URB. LA COCHA	158,36	-	-	158,36	CALLE 1	177,08	-	-	-	177,08	URB. LA COCHA	56,82	-	-	56,82	PASAJE	53,22	53,22	
MZ 19	8.506,76		URB. LA COCHA	98,68	-	-	98,68	CALLE 1	78,60	-	-	-	78,60	PASAJE	56,85	CALLE 1	194,02	250,87	AV. PADRE CAROLLO	338,41	338,41	
TOTAL	109.351,84																					

Una vez realizada la subdivisión y definidas las manzanas conforme al cuadro anterior, el propietario o urbanizador deberá desarrollar los proyectos en cada manzana bajo el régimen de propiedad horizontal sujetándose a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la presente Ordenanza.

Las vías y aceras son de propiedad del Municipio Metropolitano de Quito y una vez construidas serán entregadas a las empresas municipales correspondientes.

En la presente Ordenanza Especial Sustitutiva quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 10% y 3% respectivamente en relación al área útil del proyecto, estas áreas quedan transferidas a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por medio de la presente Ordenanza.

Las áreas de equipamiento y áreas verdes se establecen como se describe a continuación:

EQUIPAMIENTO	AREA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS													
			NORTE			SUR			ESTE			OESTE				
			LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)
EQ 1	18.146,22	MDMQ	URB. LA COCHA	117,95	117,95	MZ2	148,90	CALLE 1	116,88	265,78	CALLE 8	63,23	63,23	MZ4	102,97	102,97
EQ 2	709,46		MZ13	27,30	27,30	MZ5	30,85	-	-	30,85	CALLE 7	25,23	25,23	EQ3	24,89	24,89
EQ 3	955,15	COVIPROV	MZ13	38,95	38,95	MZ5	24,53	-	-	24,53	EQ2	24,89	24,89	CALLE 6	39,09	39,09
EQ 4	1.278,65	MDMQ	MZ12	26,33	26,33	MZ6	24,87	-	-	24,87	CALLE 6	44,06	44,06	CALLE 5	56,38	56,38
EQ 5	1.975,77		MZ11	25,50	25,50	MZ7	35,40	-	-	35,40	CALLE 5	62,49	62,49	CALLE 4	76,04	76,04
EQ 6	4.281,61	COVIPROV	CALLE 1	9,44	9,44	MZ13	64,46	-	-	64,46	CALLE 1	119,72	119,72	CALLE 6	122,69	122,69
EQ 7	1.630,44		MZ14	25,88	25,88	MZ12	28,00	-	-	28,00	CALLE 6	131,62	56,28	PASAJE	68,48	68,48
EQ 8	617,01		MZ14	23,14	23,14	CALLE 5	16,66	-	-	16,66	PASAJE	41,21	41,21	CALLE 5	46,66	46,38
EQ 9	2.200,20		MZ15	27,31	27,31	MZ11	26,57	-	-	26,57	CALLE 5	79,90	79,90	CALLE 4	91,73	91,73
EQ 10	1.403,71		MZ16	25,22	25,22	EQ11	31,13	-	-	31,13	CALLE 4	42,21	42,21	CALLE 3	54,73	55,18
EQ 11	1.360,02		MDMQ	EQ10	32,13	32,13	MZ8	32,13	-	-	32,13	CALLE 4	54,41	54,41	CALLE 3	54,41
EQ 12	2.030,06	COVIPROV	MZ17	44,39	44,39	EQ13	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	59,98	59,98	CALLE 1	75,65	75,65
EQ 13	1.414,55		EQ12	24,94	24,94	MZ9	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	54,47	54,47	CALLE 2	54,39	54,39
EQ 14	67,44	MDMQ	CALLE 1	6,38	6,38	MZ10	8,83	-	-	8,83	CALLE 2	8,32	8,32	CALLE 1	10,28	10,28
EQ 15	2.742,36		JARDINES DEL SUR	73,02	73,02	URB. LA COCHA	3,95	-	-	3,95	URB. LA COCHA	106,51	106,51	AV. PADRE CAROLLO	80,96	80,96
TOTAL	40.812,65															

Art. 4.- Usos del suelo.- El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes; como por ejemplo abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las edificaciones sobre Vía Local Tipo 1, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

En la vía Padre Carollo existirá un zócalo continuo de una planta, de tres metros de altura, que se destinará para uso comercial y de servicios.

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

Art. 5.- Vías.- Las vías cumplirán lo previsto por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva, con las siguientes particularidades:

- a) **Vía Padre Carollo.-** 30,00m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 14,60m. de ancho (c/carril de 3,65m.), parterre central arborizado de 4,00m. de ancho; carriles de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,20m.; aceras de 3,50m. (desde la calzada: 0,80m. de césped arborizado + 2,70m. de piso duro).
Hacia el lado oriental se prevé un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación, que se empleará como acera peatonal de acceso a locales comerciales ubicados en planta baja.

Locales:

- b) **Tipo 1 (Calle 1).-** 18,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares, 2 carriles por sentido, 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 0,80m. de césped + 2,20m. de piso duro).
- c) **Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).-** 12,00m. de ancho (derecho de vía), doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), acera occidental de 3,00m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro), acera oriental de 3,00m. de piso duro.
Hacia el lado oriental y con excepción de las manzanas 1, 3, 14, 15, 16 se prevé un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación, parte de este retiro se empleará como estacionamientos para los conjuntos habitacionales a desarrollarse en perpendicular de 5,00m. de profundidad, con topes de 15cm. de alto y separados 80cm. de la pared de edificación; el mismo criterio se empleará hacia el lado occidental sobre los ejes peatonales ubicados en la mitad de las manzanas de vivienda.

No obstante lo dispuesto en este artículo, se deberá solicitar a la EMMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

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

- a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores 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.;
- En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
 - 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.
 - En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5,00m. del vértice de la manzana.

Art. 6.- Accesos.- Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos, los estacionamientos se ubicarán a lo largo de las vías locales y estarán dispuestos en forma perpendicular a las vías.

Art. 7.- Trama Verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.

Para criterios generales consultar las normas INEN establecidas para el efecto y el manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.

Art. 8.- 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. Para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor.
- 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 de infraestructura.
- 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 permiso de habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

Art. 9.- Mobiliario Urbano.- La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección Cuarta: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas para habilitar el suelo, de las Normas de

Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- 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 una banca por cada veinte viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada treinta viviendas.
 - Luminarias metálicas.

Art. 10.- Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:
Para las manzanas de vivienda:

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
MZ 1	8.497,07	35,0%	2.973,97	140,0%	11.895,90
MZ 2	6.793,75	35,0%	2.377,81	140,0%	9.511,25
MZ 3	6.095,10	35,0%	2.133,29	140,0%	8.533,14
MZ 4	10.966,03	35,0%	3.838,11	140,0%	15.352,44
MZ 5	4.981,95	35,0%	1.743,68	140,0%	6.974,73
MZ 6	1.700,84	35,0%	595,29	140,0%	2.381,18
MZ 7	1.237,62	35,0%	433,17	140,0%	1.732,67
MZ 8	7.110,50	35,0%	2.488,68	140,0%	9.954,70
MZ 9	5.852,38	35,0%	2.048,33	140,0%	8.193,33
MZ 10	7.566,34	40,0%	3.026,54	240,0%	18.159,22

MZ 11	3.353,95
MZ 12	3.308,13
MZ 13	8.893,67
MZ 14	6.706,64
MZ 15	2.932,46
MZ 16	2.754,81
MZ 17	5.311,23
MZ 18	6.782,61
MZ 19	8.506,76
TOTAL PROMEDIO	109.351,84

35,0%	1.173,88	140,0%	4.695,53
35,0%	1.157,85	140,0%	4.631,38
50,0%	4.446,84	200,0%	17.787,34
50,0%	3.353,32	200,0%	13.413,28
50,0%	1.466,23	200,0%	5.864,92
50,0%	1.377,41	200,0%	5.509,62
50,0%	2.655,62	200,0%	10.622,46
50,0%	3.391,31	200,0%	13.565,22
40,0%	3.402,70	240,0%	20.416,22
40,3%	44.084,01	173,01%	189.194,53

Para las manzanas de equipamiento:

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EQ. 1	18.146,22
EQ. 2	709,46
EQ. 3	955,15
EQ. 4	1.278,65
EQ. 5	1.975,77
EQ. 6	4.281,61
EQ. 7	1.630,44
EQ. 8	617,01
EQ. 9	2200,2
EQ. 10	1.403,71

COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
10,0%	1.814,62	20,0%	3.629,24
25,0%	177,37	50,0%	354,73
25,0%	238,79	50,0%	477,58
25,0%	319,66	50,0%	639,33
10,0%	197,58	20,0%	395,15
35,0%	1.498,56	140,0%	5.994,25
25,0%	407,61	50,0%	815,22
25,0%	154,25	50,0%	308,51
25,0%	550,05	50,0%	1.100,10
50,0%	701,86	100,0%	1.403,71

EQ. 11	1360,02	25,0%	340,01	50,0%	680,01
EQ. 12	2.030,06	50,0%	1.015,03	100,0%	2.030,06
EQ. 13	1.414,55	25,0%	353,64	50,0%	707,28
EQ. 14	67,44	10,0%	6,74	20,0%	13,49
EQ. 15	2.742,36	10,0%	274,24	20,0%	548,47
TOTAL PROMEDIO	40.812,65	19,72%	8.050,00	46,79%	19.097,12

Art. 11.- Edificaciones.- Las edificaciones serán en línea de fábrica, continua, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Padre Carollo, serán de tipo continua, de ocho pisos de alto, tendrán un retiro obligatorio sin cerramiento de 5,00m. en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, este retiro será empleado como acceso peatonal a los locales comerciales a ubicarse en la planta baja de las mencionadas edificaciones.
- b) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el promotor o constructor proveerá e instalará, a más del circuito de alarmas comunitarias, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas en planta baja, sea cual fuere su nivel de acabados. La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- c) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

Art. 12.- Altura de edificación: Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Los bloques que dan el frente a la vía Padre Carollo tendrán 8 pisos de altura, los bloques de la hilera posterior tendrán 6 pisos de altura.
- b) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la vía Padre Carollo y la calle 7, tendrán 5 pisos de altura.
- c) Las edificaciones dispuestas a lo largo de la vía tipo 1 (Calle 1) entre la calle 7 y la calle 8, tendrán 4 pisos de altura, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de las manzanas 1, 2, 3, 4.
- d) Las edificaciones sobre el lado oriental de la vía Tipo 2 (Calles 2, 3, 4, 5, 6) que linderan con el lado occidental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, tendrán un retiro obligatorio de 5,00m. hasta la edificación y una altura de 4 pisos.

- e) Las edificaciones sobre *el lado oriental de la vía Tipo 2* (Calles 7, 8) que linderan con el lado occidental de las manzanas 1, 3, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.
- f) Las edificaciones sobre *el lado occidental de la vía Tipo 2* (Calles 2, 3, 4, 5, 6, 7) que linderan con el lado oriental de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura de edificación de 5 pisos.
- g) Las edificaciones sobre *el lado oriental y occidental de la vía Tipo 2* (Calles 3, 4, 5, 6) que linderan con las manzanas 14, 15, 16, 17, se construirán a línea de fábrica y tendrán una altura entre 2 y 3 pisos, al igual que las edificaciones que se desarrollen al interior de la manzana 18.
- h) Las manzanas destinadas a equipamientos públicos y privados tendrán una altura de edificación entre 2 y 3 pisos, a excepción del la manzana EQ6, cuya altura de edificación es de 4 pisos.

Se prohíben edificaciones de un solo piso. Toda edificación aunque contenga vivienda de carácter progresivo, se construirá como mínimo en dos plantas en su primera etapa.

Los ejes peatonales no podrán modificarse en su forma ni proporción, manteniendo la continuidad visual entre las manzanas.

Art. 13.- Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón un estacionamiento por cada dos viviendas, los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

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 el Código Municipal vigente.

Art. 14.- Forma de Ocupación.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos; y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se resolverán por parte de la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

Art. 15.- Patios.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios de distribución y organización funcional de la vivienda. Hacia estos espacios, no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1,20m. de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12,00m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,00m² o circulaciones de ancho no mayor a 1,20m, siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,00m², con un lado no menor de 2,00m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Los patios de superficie mayor a 12,00m² podrán iluminar y ventilar locales habitables siempre y cuando no se produzca servidumbre de vista y las ventanas de distinto propietario tengan una distancia mínima entre ellas de 6,00m.

Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12,00m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6,00m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9,00m² útiles, siempre que se observe una separación de 6,00m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de 3m.

Art. 16.- Áreas Verdes Comunales.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12,00m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m².

Art. 17.- Servicios Colectivos.- los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por el Código Municipal vigente para conjuntos

habitacionales. Las salas de copropietarios exigibles en el Código de Arquitectura y Urbanismo para cada conjunto habitacional serán implantadas en las franjas de equipamiento.

Art. 18.- Elementos Estructurantes.- Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial Sustitutiva: las vías, manzanas edificables, espacios públicos, áreas verdes y áreas de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.

Art. 19.- 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 hacia éstos espacios.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo 20cm. desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas, la relación base/altura será 1 ó menor que 1.

Art. 20.- Etapas y crecimientos futuros.- En la primera etapa de construcción deberá, en lo posible, edificarse el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda.

No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana

El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

Art. 21.- Infraestructura.- El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

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.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 22.- Aplicación Urbanística.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ CEM analizará y asesorará técnicamente mediante la relación contractual correspondiente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza.

La Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ CEM procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo a la aplicación urbanística, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Registro de aprobación de Planos en la Administración Zonal.

Art. 23.- Supervisión de Obras.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ CEM realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ CEM, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 24. Plazo de Ejecución de Obras de Urbanización.- Dado que la finalidad de este Estudio urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que el propietario del suelo ordenado con la presente legislación ejecute las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de cinco años según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

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. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización.- Los promotores y/o propietario 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, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Administración Zonal.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas conforme al trámite establecido en el art. R II.221 del Régimen de Suelo para el Distrito.

Art. 26.- Notas Supletorias.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

PLANOS

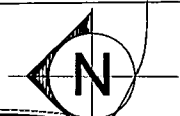
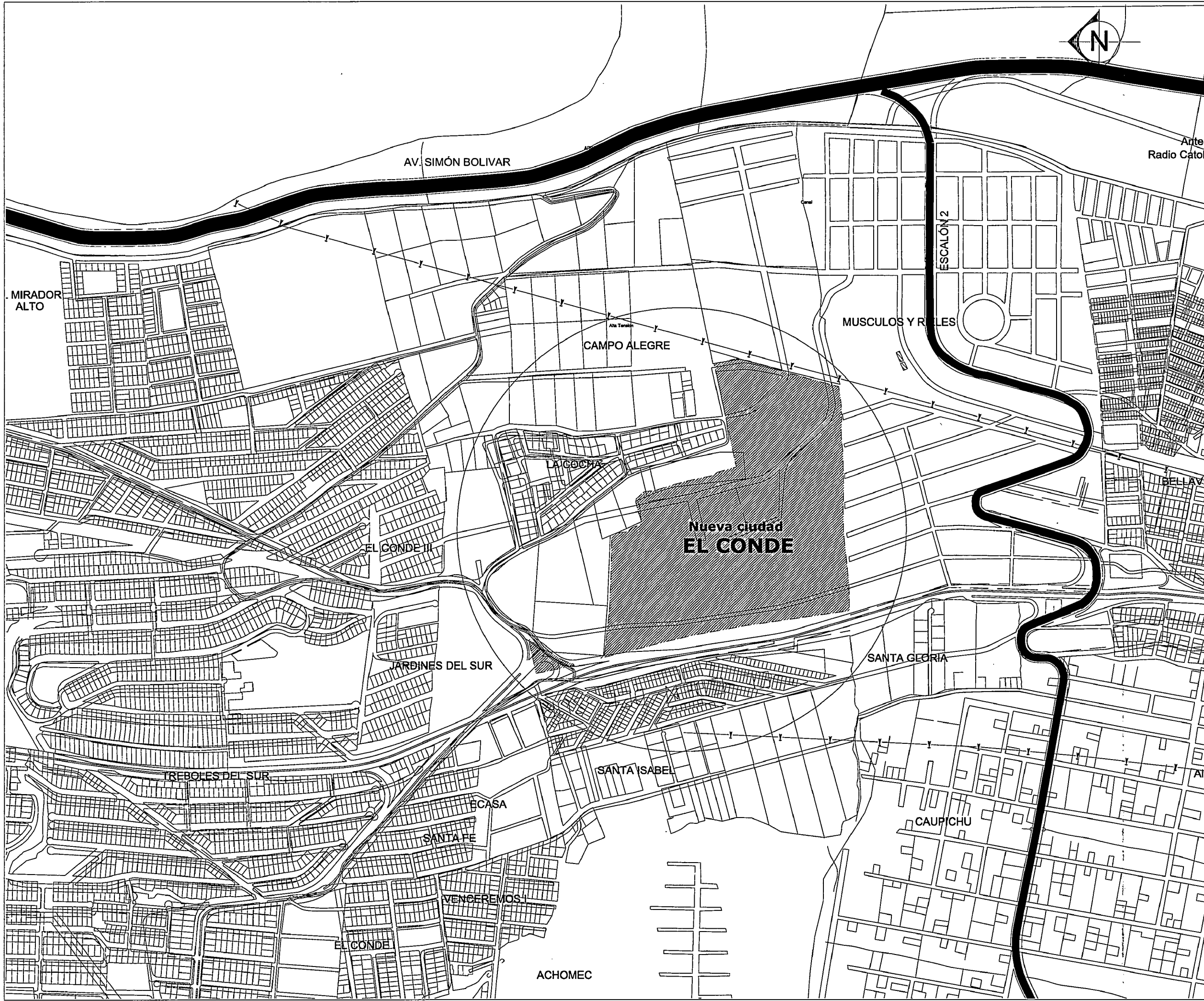
NUEVA CIUDAD EL CONDE
proyecto de ordenanza especial sustitutiva
2009

Ex Hacienda El Conde - Turubamba

Secretaría de Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos

Gerencia de Suelo y Vivienda **QUITOVIVIENDA** - Empresa de Desarrollo Urbano de Quito



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

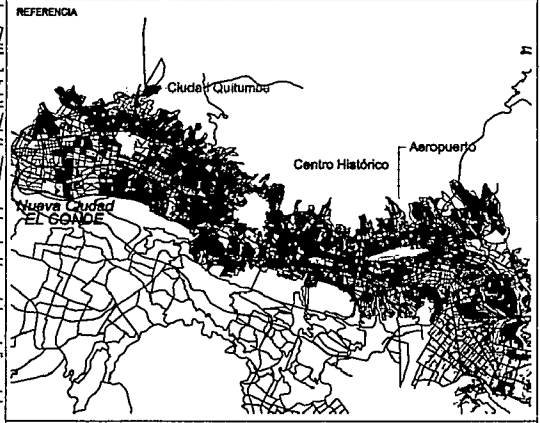
VIVIENDA
Coviprov S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

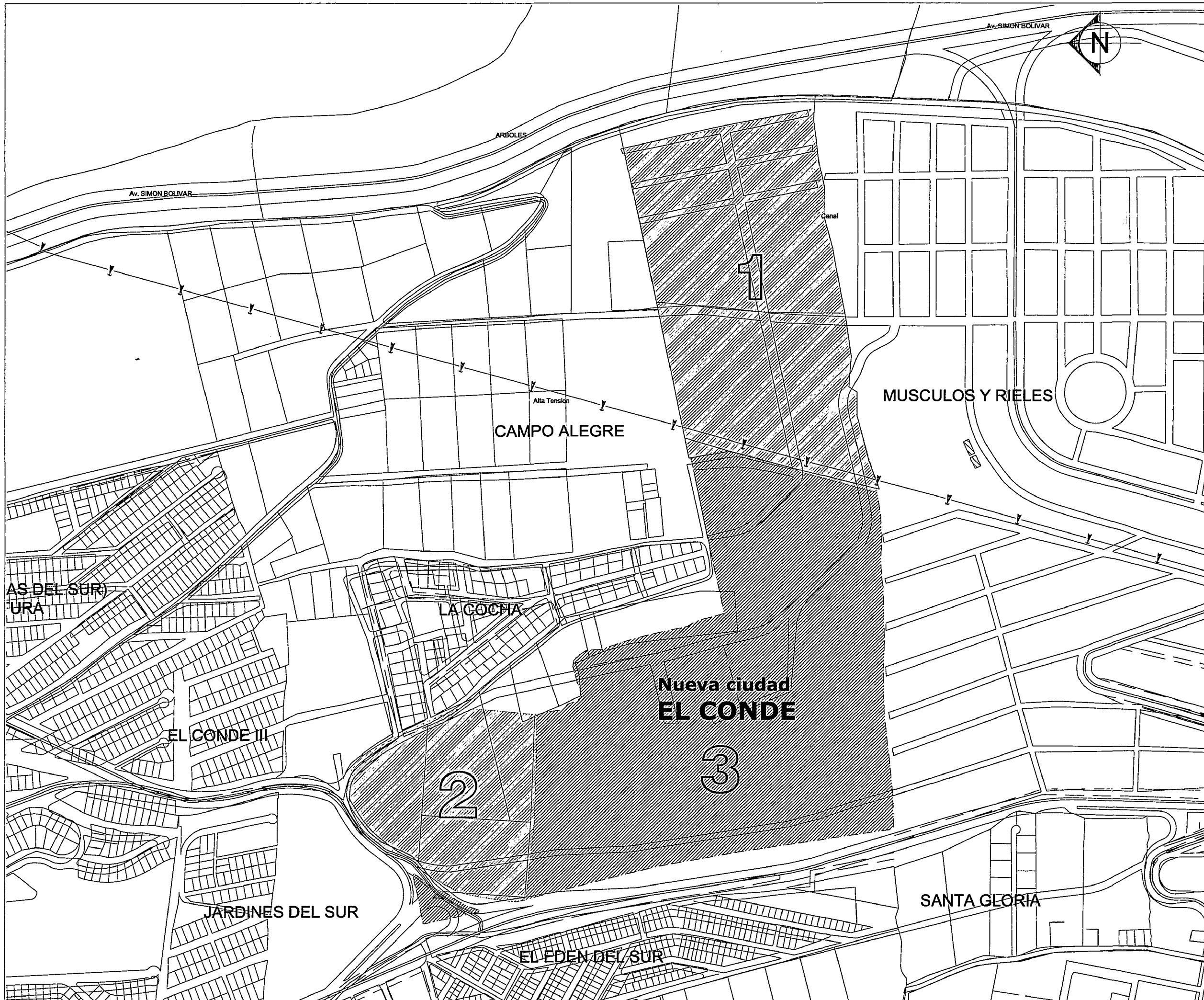
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARG. WILSON MUGRO	ARG. MAURICIO MORENO



CONTIENE

UBICACIÓN

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARG. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5534	ARG. ARTURO ALMEIDA ARG. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	01
ESCALA	
1 : 7500	




QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA	
1	Sector excluido de nueva ordenanza.
2	Sector excluido de nueva ordenanza.
3	Sector de nueva ordenanza Propiedad de COVIPROV S.A. ÁREA aprox. = 220.000m ²

CONTIENE	
DELIMITACIÓN DE PROPIEDAD	

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5834	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	
ESCALA	02
1 : 5000	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

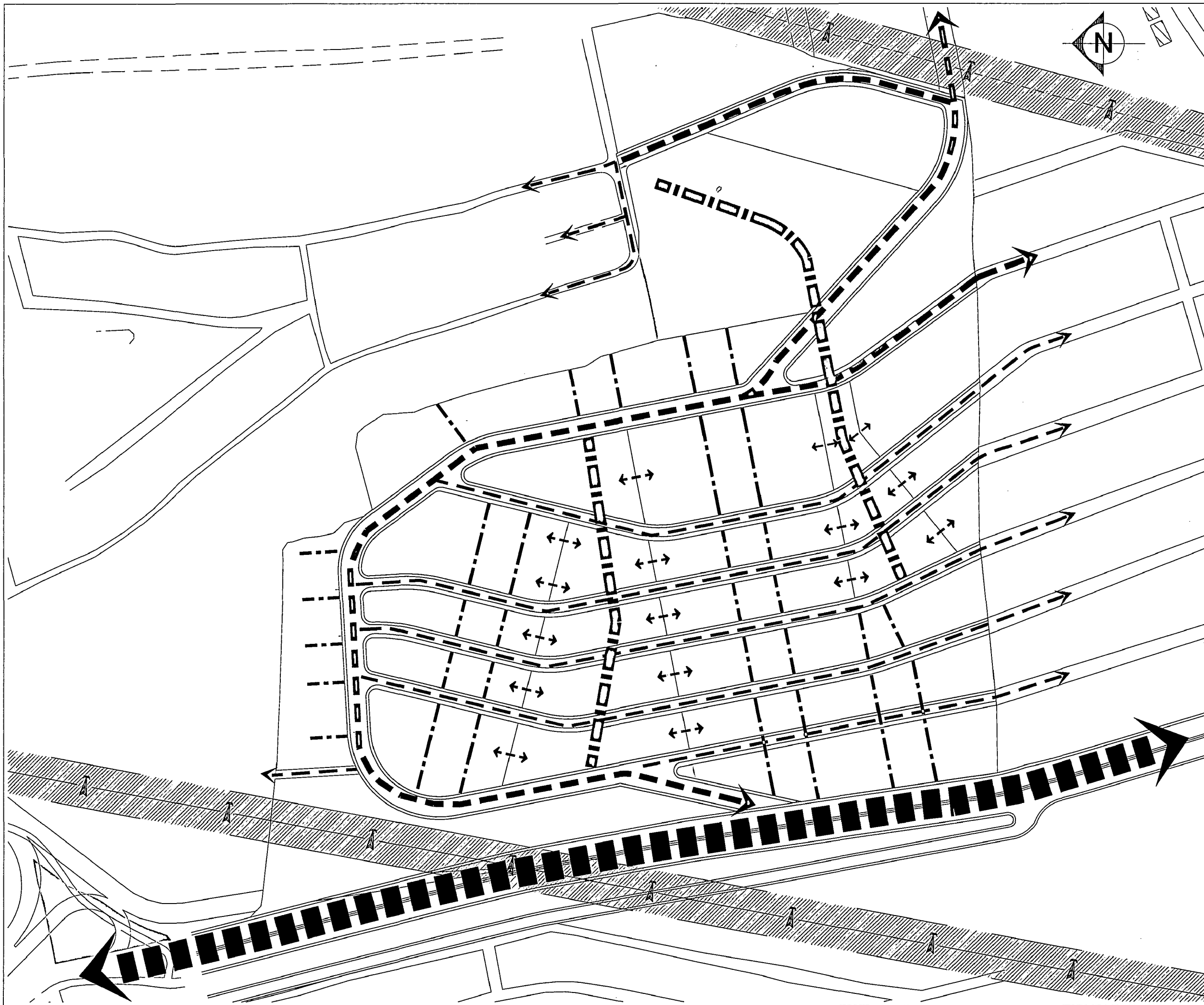
- REFERENCIA
- Líneas de alta tensión
 - Límites del proyecto
 - Ejes de Infraestructura
 - Vías conformadas

CONTIENE
ESTADO ACTUAL

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-0634	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	03

ESCALA	
1 : 2500	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO ARQ. MAURICIO MORENO

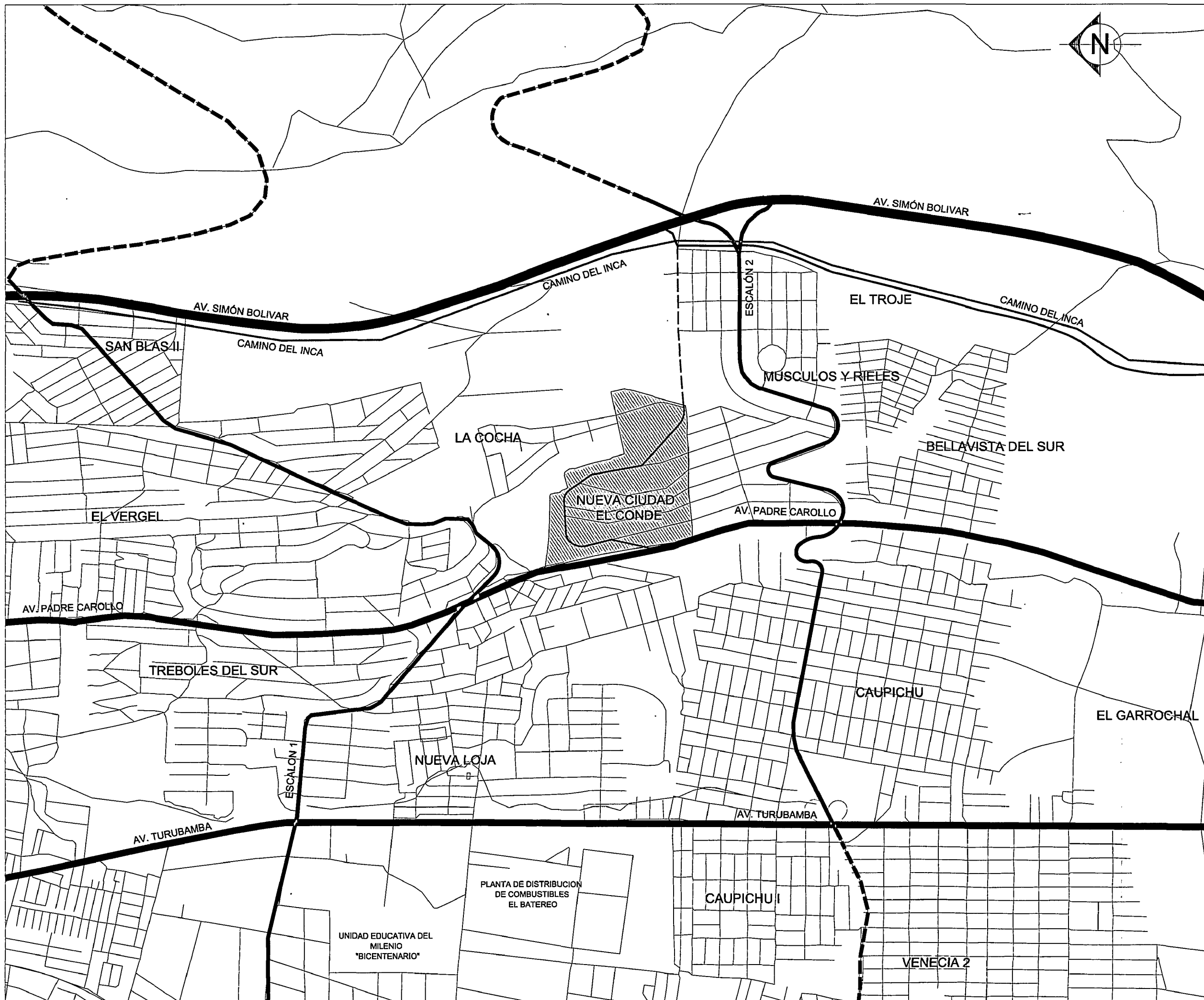
- REFERENCIA
- Av. Padre Carollo
 - Sistema vial
 - Ejes Peatonales
 - Ejes de equipamiento y área verde
 - Franja de protección línea de alta tensión
 - Accesos Peatonales

CONTIENE
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. C.A.E. P-5624	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	04

ESCALA	
1 : 2500	



Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

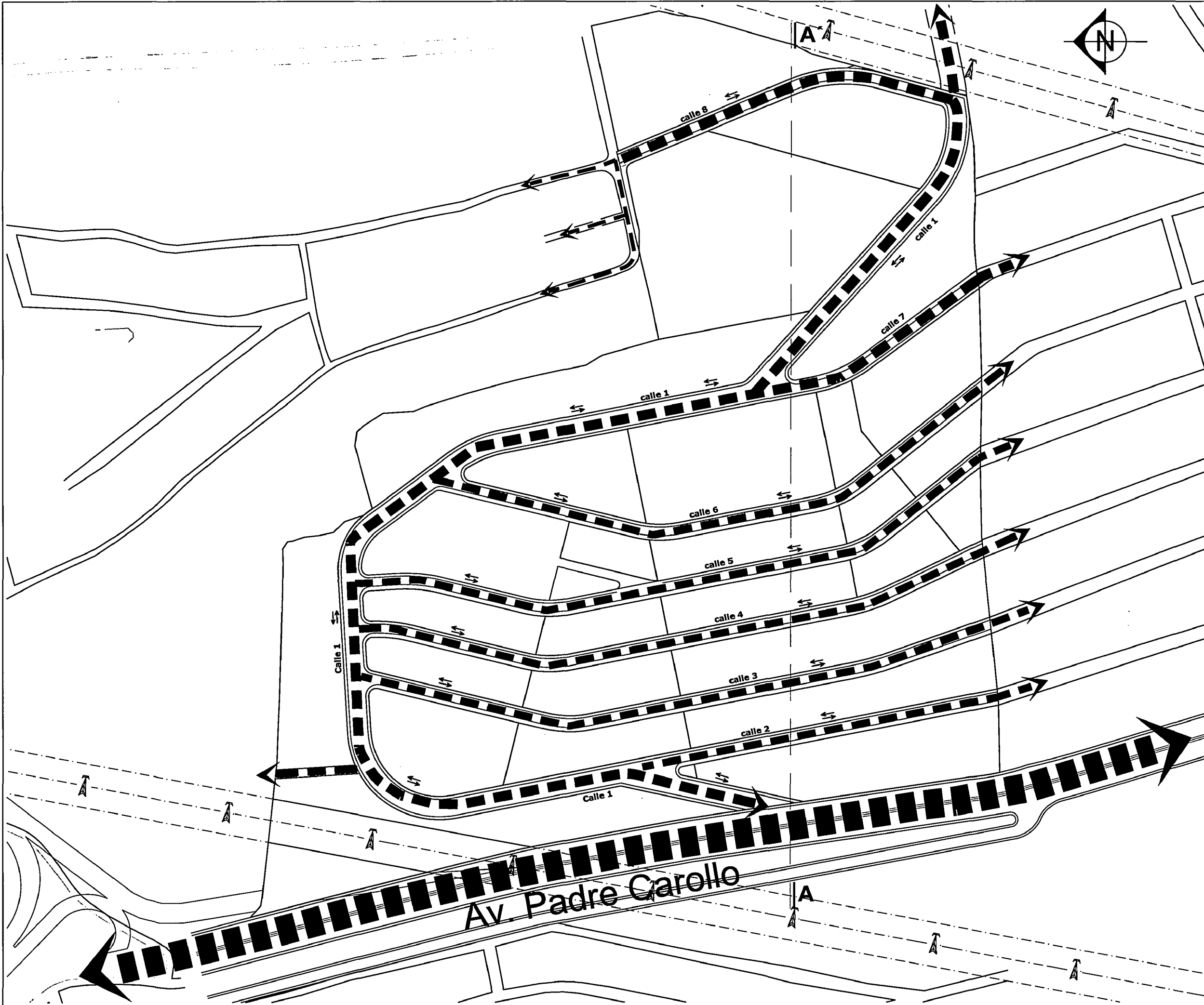
- REFERENCIA
- PROYECTO PRLONGACION ESCALONES 1 Y 2
 - - - VIA LOCAL PROYECTADA (PERFIL POR DEFINIR ADM. ZONAL)
 - CALLE TIPO 1
 - CAMINO DEL INCA

CONTIENE

CONECTIVIDAD

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-6634	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	05
ESCALA	
1 : 12 500	



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009



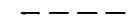
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

-  Av. Padre Carollo
-  Vías Locales
-  Corte A - A'

CONTIENE

SISTEMA VIAL

PROYECTISTA

COLABORACIÓN

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-6634

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

NOVIEMBRE / 2009

LÁMINA

ESCALA

1 : 2500

06



QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad
EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

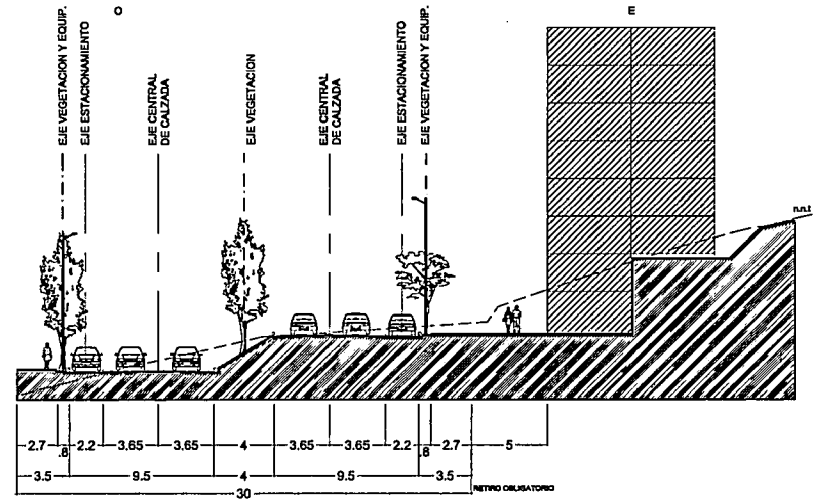
REFERENCIA

CONTIENE
PERFILES VIALES

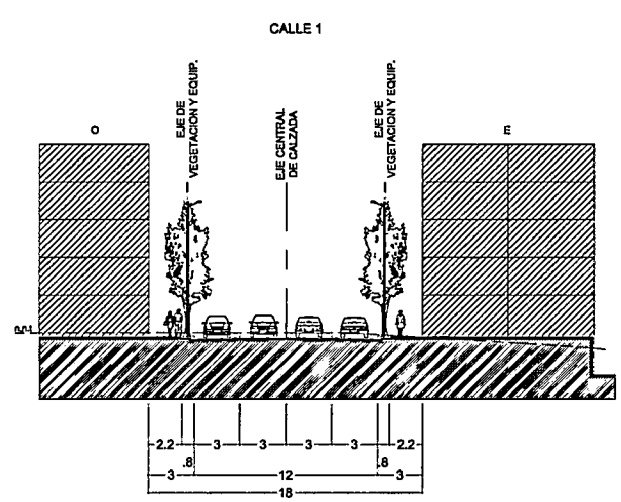
PROYECTISTA ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-6634	COLABORACIÓN ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
---	---

FECHA NOVIEMBRE / 2009	LÁMINA 07
ESCALA 1 : 500	

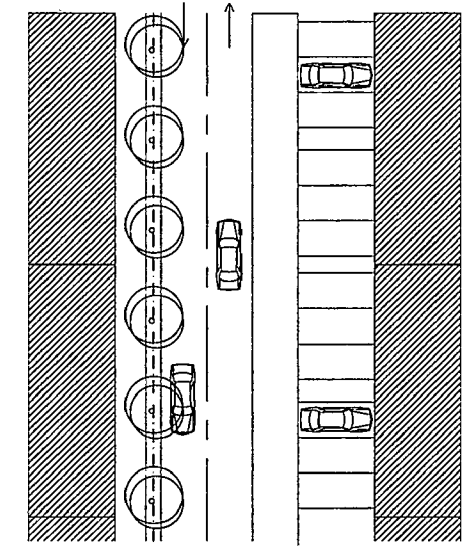
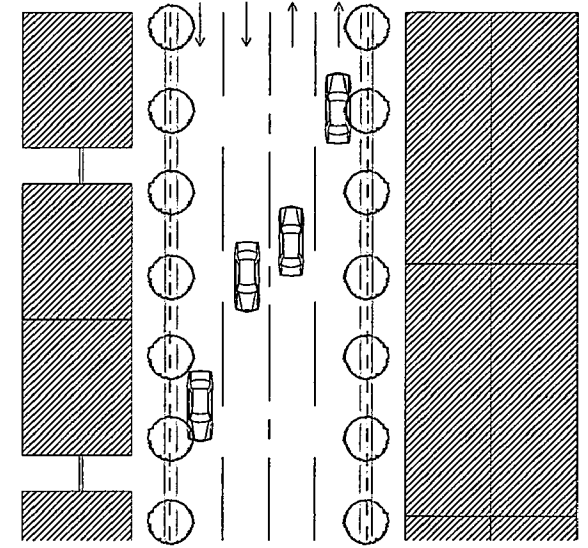
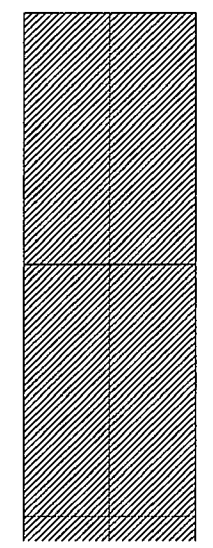
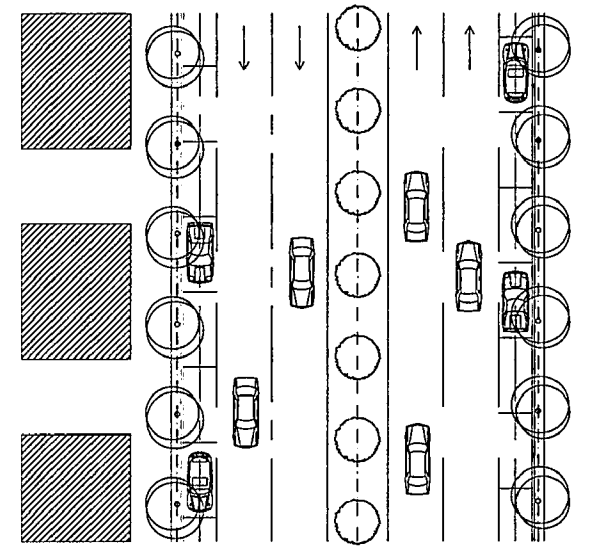
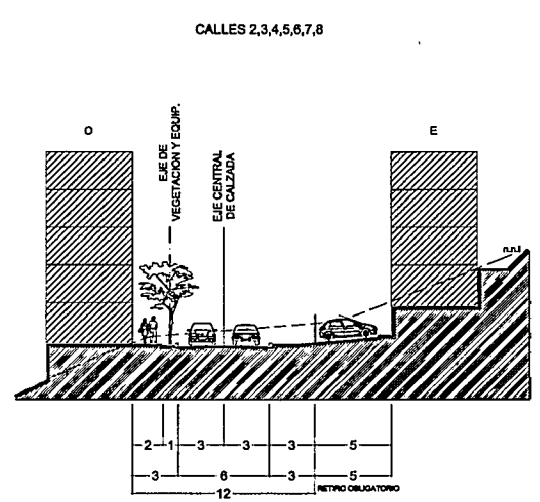
AV. PADRE CAROLLO
(30.00 m)



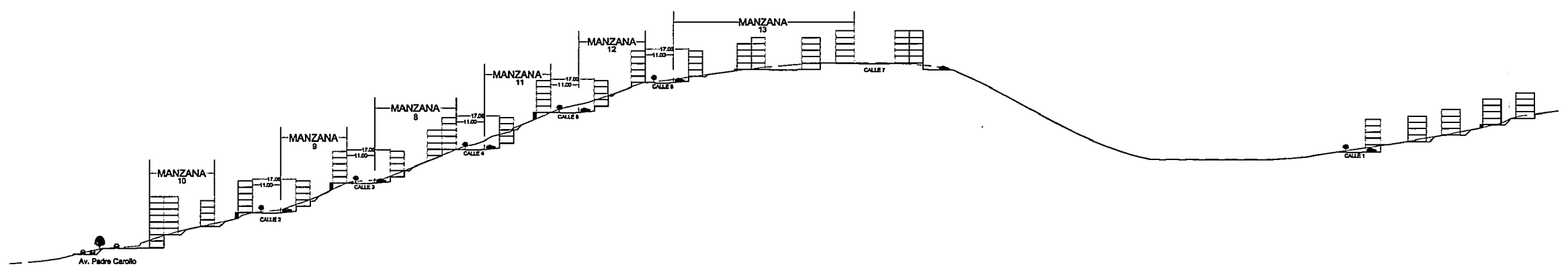
CALLE TIPO 1
(18.00 m)

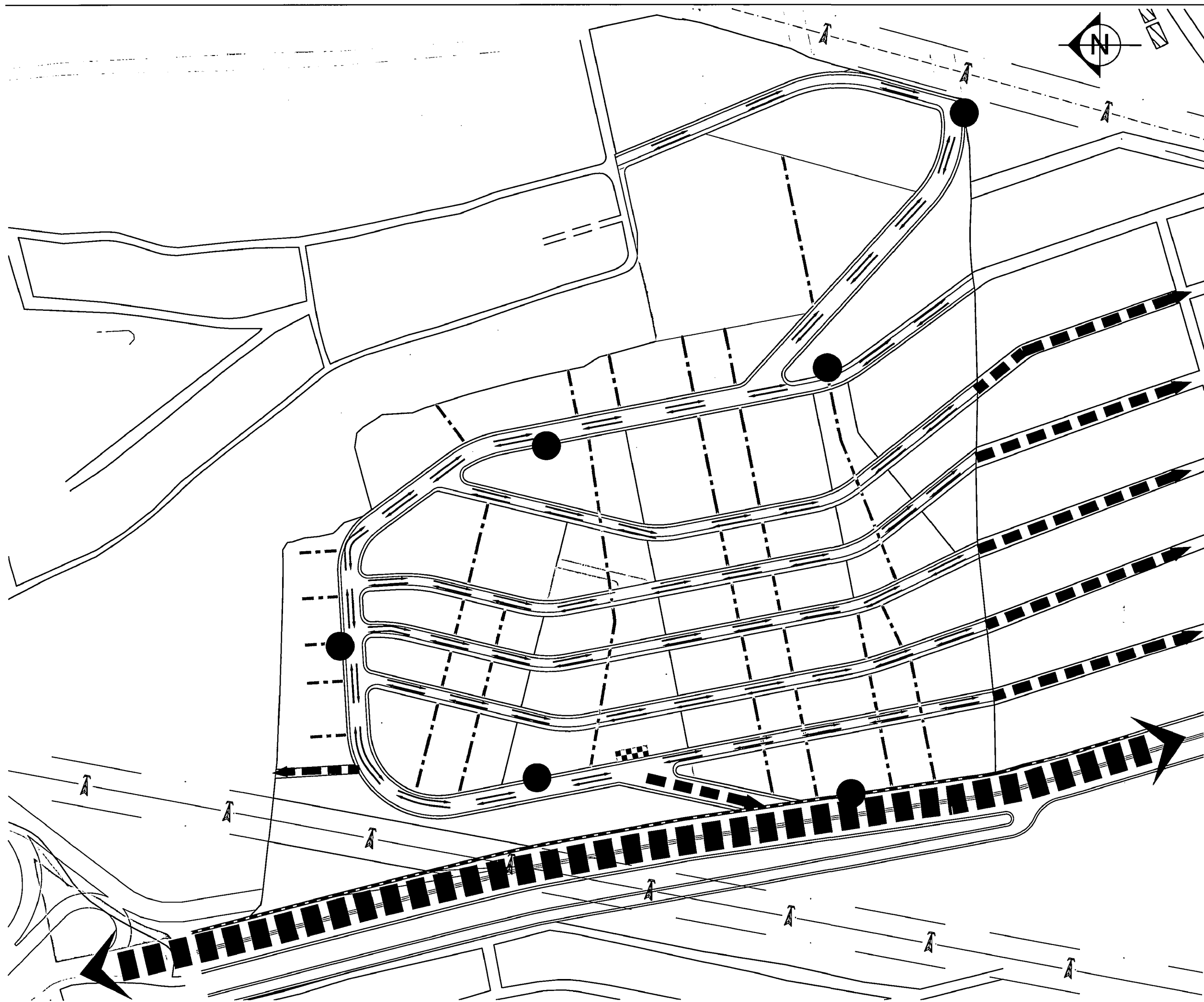


CALLE TIPO 2
(12.00 m)



CORTE A-A'
ESC. 1:2000





QUITOVIVIENDA | Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2008

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

- Transporte público
- Accesos
- Flujo Peatonal
- Flujo Vehicular
- Estacionamiento Público
- Parada Buses
- Taxis

CONTIENE

MOVILIDAD

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
 CAE. P-8534

COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
 ARQ. ANA VENSO



FECHA

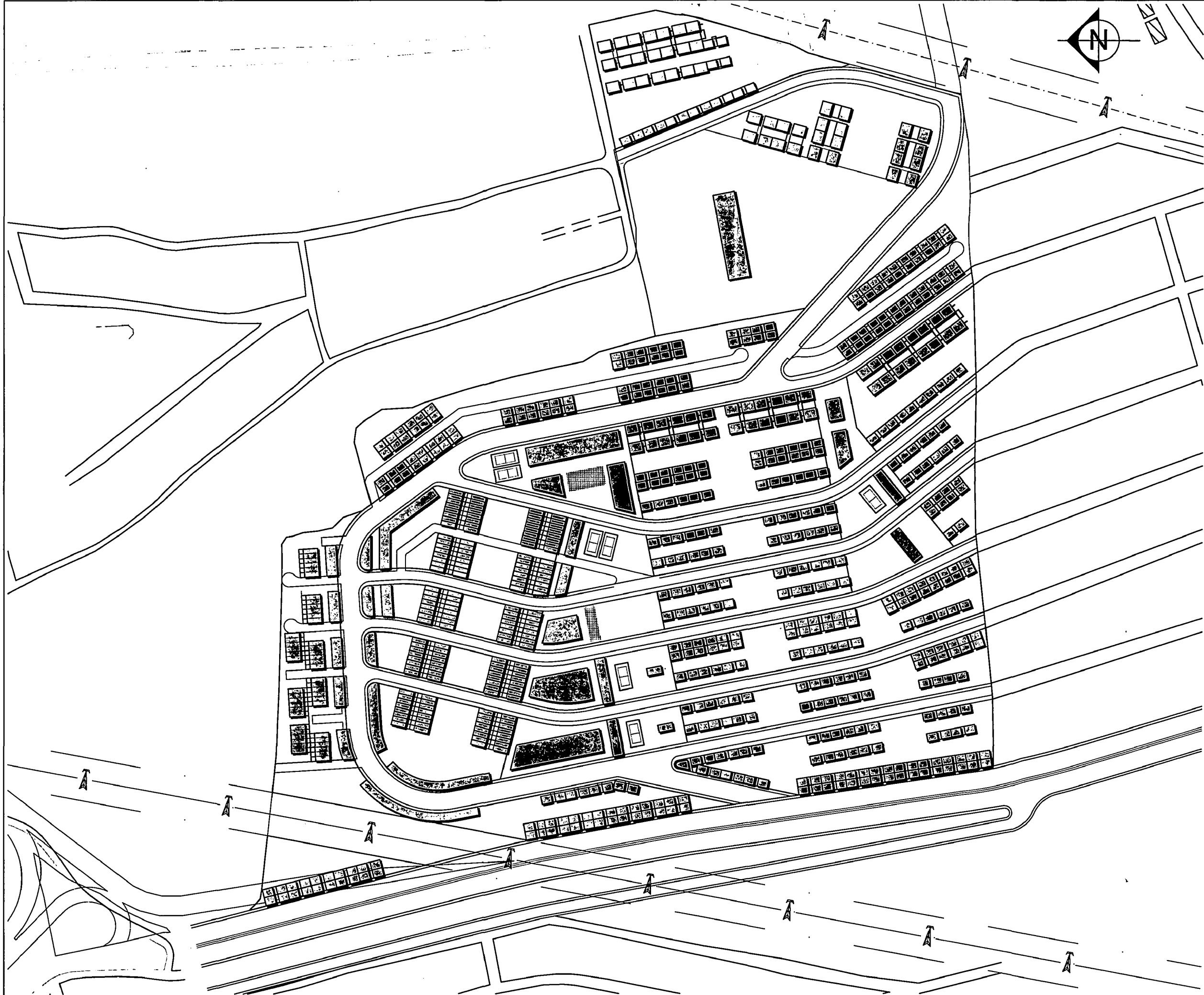
NOVIEMBRE / 2009

LÁMINA

08

ESCALA

1 : 2500



**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
HÁBITAT Y VIVIENDA

ARQ. WILSON MOGRO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE:
ESTRUCTURA EDIFICADA

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
O.E. P-8534

COLABORACIÓN
ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA
NOVIEMBRE / 2009

LÁMINA
09

ESCALA
1 : 2500



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009





SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

-  Vivienda Multifamiliar Tipo 1
-  Vivienda Unifamiliar
-  Vivienda Multifamiliar Tipo 2
-  Equipamiento

CONTIENE

TIPOLOGÍA

PROYECTISTA

COLABORACIÓN

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5634

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO



FECHA

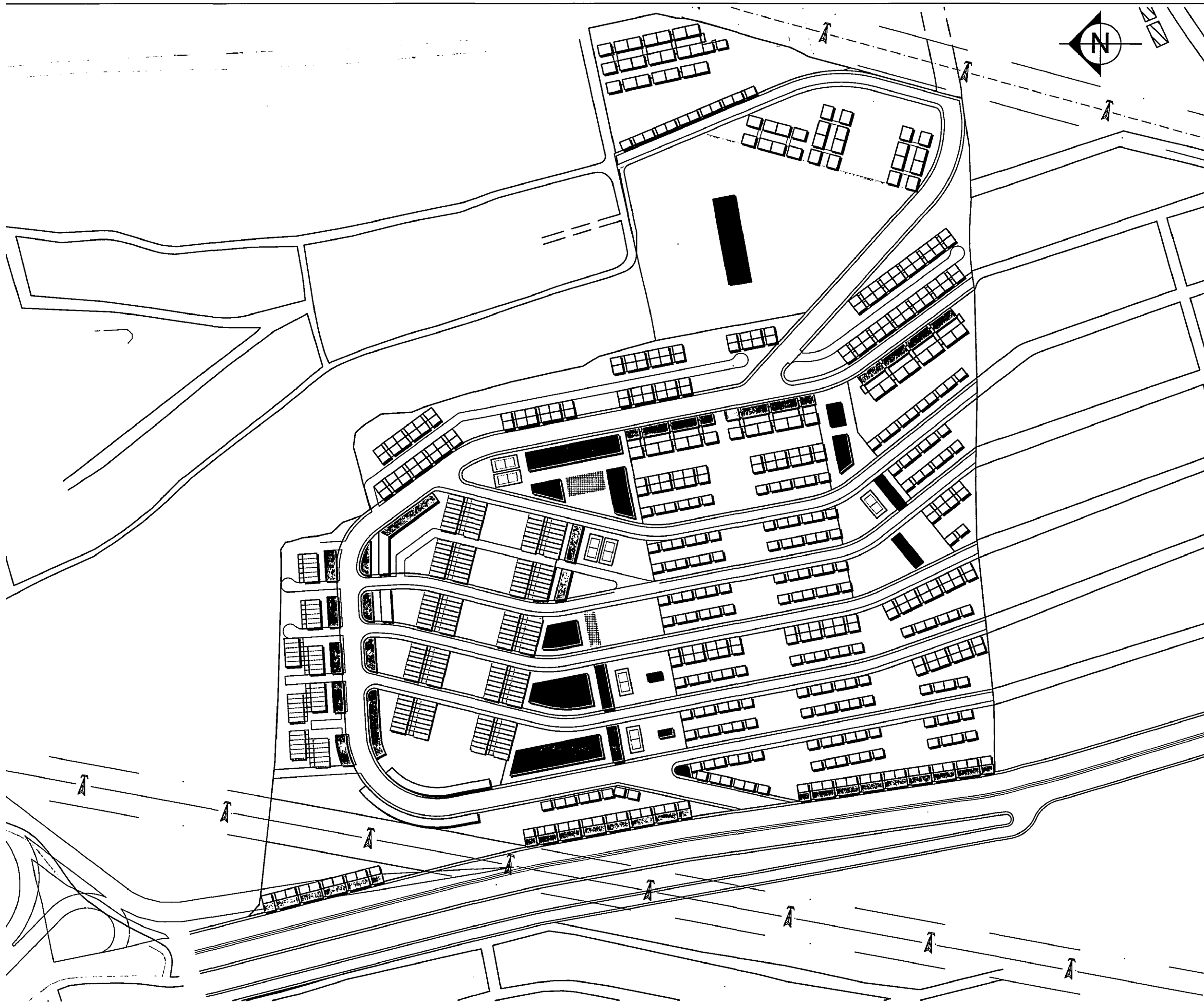
NOVIEMBRE / 2009

ESCALA

1 : 2500

LÁMINA

10



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva
 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

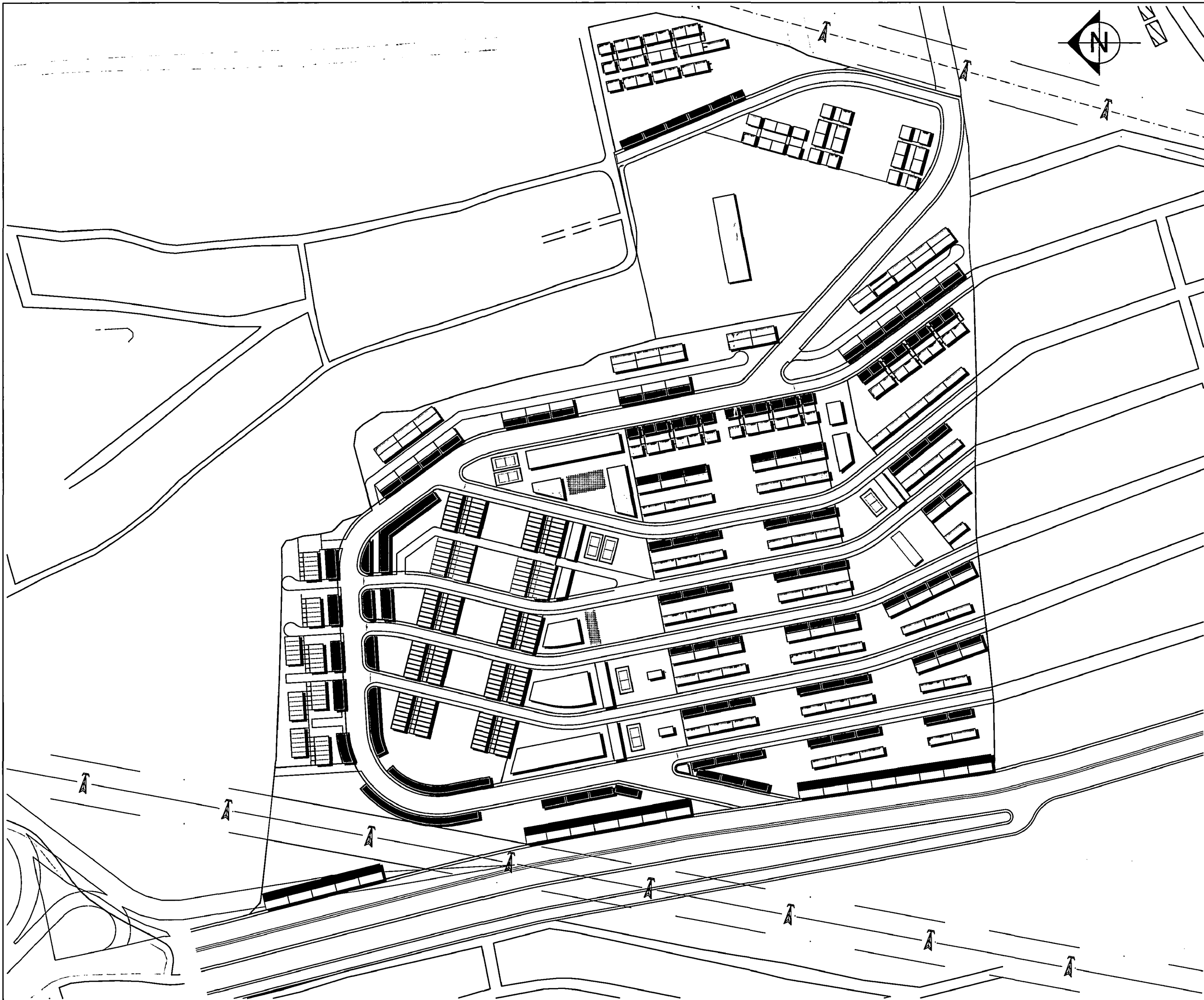
- REFERENCIA
- Equipamiento Privado
 - Equipamiento Municipal
 - Vivienda
 - Vivienda + Comercio en P. Baja

CONTIENE

USOS DE SUELO

PROYECTISTA	COLABORACION
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5834	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	11
ESCALA	
1 : 2500	



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Goviprov S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA | Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009






SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

-  2 Y 3 Pisos
-  4 Pisos
-  5 Pisos
-  6 Pisos
-  8 Pisos

CONTIENE

ALTURAS DE EDIFICACION

PROYECTISTA

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-6634

FECHA

NOVIEMBRE / 2009

ESCALA

1 : 2500

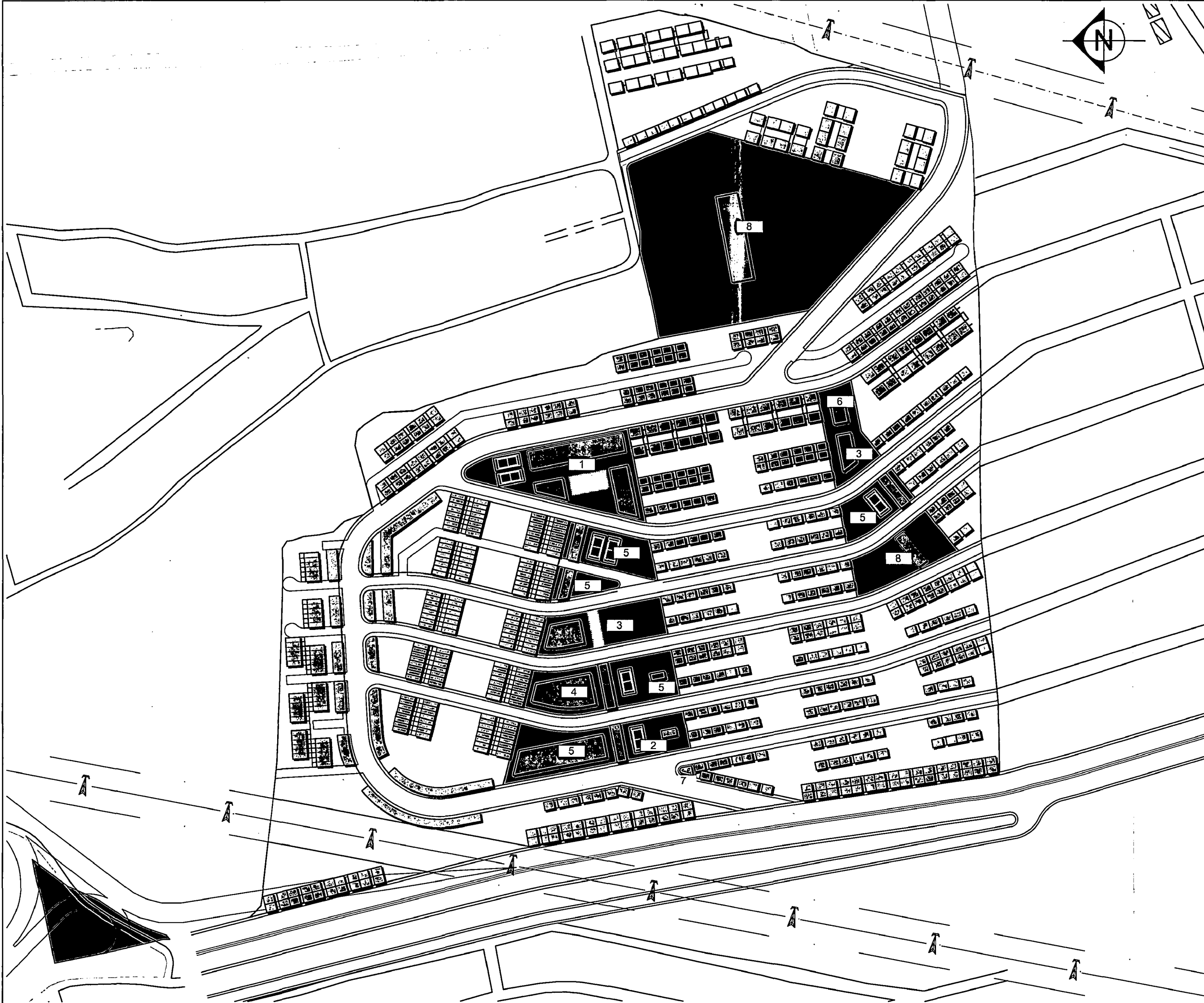
COLABORACIÓN

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO



LÁMINA

12



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

1	Educación
2	Cultural
3	Salud
4	Bienestar Social
5	Recreativo y deportes
6	Seguridad
7	Transporte
8	Áreas verdes comunales

CONTIENE

EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO

PROYECTISTA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. 14654	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	13
ESCALA	
1 : 2500	

**EQUIPAMIENTO REQUERIDO PARA PROYECTO URBANO
PROYECTO URBANISTICO "EL CONDE"**

POBLACION ESTIMADA: 6500 HABITANTES

ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA (m.)	NOMENCLATURA VIGENTE					PROPUESTA			PROPIEDAD	
		NORMA (m2/hab.)	LOTE MÍNIMO (m2.)	POBLACIÓN BASE (Habitantes)	NUMERO DE UNIDADES	AREA TOTAL REQUERIDA (m²)	NOMENCLATURA	AREA	No. De pisos	COVPROV	MDMQ

SERVICIOS SOCIALES

1 EDUCACION

1.1	Preescolar, escuelas. *	400	0,80	800	1.000	7,0	2.800,00	EQ 6	4.281,61	4	4.282	
1.2	Colegios secundarios, unidades educativas. *	1.000	1,00	2.500	5.000	1,0	1.250,00					

2 CULTURAL

2.1	Casas comunales	400	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 13	1.414,55	3	1.415	
2.2	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0,10	1.000	5.000	1,0	1.000,00					

3 SALUD

3.1	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0,15	300	2.000	3,0	900,00	EQ 9, 3	3.155,35	3	3.155	
3.2	Clinicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0,20	800	5.000	1,0	800,00					

4 BIENESTAR SOCIAL

4.1	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 10	1.403,71	3	1.404	
4.2	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0,08	400	5.000	1,0	400,00					

5 RECREATIVOS Y DEPORTE

5.1	Parques infantiles, parque banial, plazas, canchas deportivas.	400	0,30	300	1.000	7,0	2.100,00	EQ 7, 8, 12	4.277,51	3	4.278	
5.2	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1,00	5.000	5.000	1,0	5.000,00	EQ 4, 5, 11	4.614,44	3		4.614

SUBTOTAL SERVICIOS SOCIALES (m²)

17.250,00

19.147,17

14.533

4.614

SERVICIOS PUBLICOS

6 SEGURIDAD

6.1	Vigilancia de policía	400	0,10	10	1.000	7,0	70,00	EQ 2	709,46	3		709
6.2	Estación de Bomberos	2.000	0,10	500	5.000	1,0	500,00					

7 TRANSPORTE

7.1	Estación de taxis, parada de buses.	-	0,10	100	1.000	1,0	100,00	EQ 14	67,44			67
-----	-------------------------------------	---	------	-----	-------	-----	--------	-------	-------	--	--	----

SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)

570,00

776,90

-

777

AREA VERDE MUNICIPAL

8 AREA VERDE

8.1	Area Verde Equivalente al 10% del AREA UTIL TOTAL						15.535,33	EQ 1, 15	20.888,58	3		20.889
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS (m²)							15.535,33		20.888,58		-	20.889

TOTAL EQUIPAMIENTO + AREA VERDE

33.355,33

40.812,65

14.533

26.280

LEGISLACION Y NORMATIVA PARA LA GESTION DEL SUELO EN EL DMO - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Capitulo II - Sección Quinta - Art. 42 Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos

* Area de proyecto optimizada para uso en doble jornada

Quito
DISTRITO METROPOLITANO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
Pichincha

VIVIENDA
Covipro S.A.

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

QUITOVIVIENDA Empresa
de Desarrollo
Urbano de Quito

**Nueva Ciudad
EL CONDE**
proyecto de ordenanza sustitutiva
2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
HABITAT Y VIVIENDA

DIRECCION METROPOLITANA DE
PLANIFICACION TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO

ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE

EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO

PROYECTISTA

COLABORACION

ARQ. WAGNER ZAMBRANO M.
CAE. P-5634

ARQ. ARTURO ALMEIDA
ARQ. ANA VENSO

FECHA

LAMINA

NOVIEMBRE / 2009

ESCALA

14

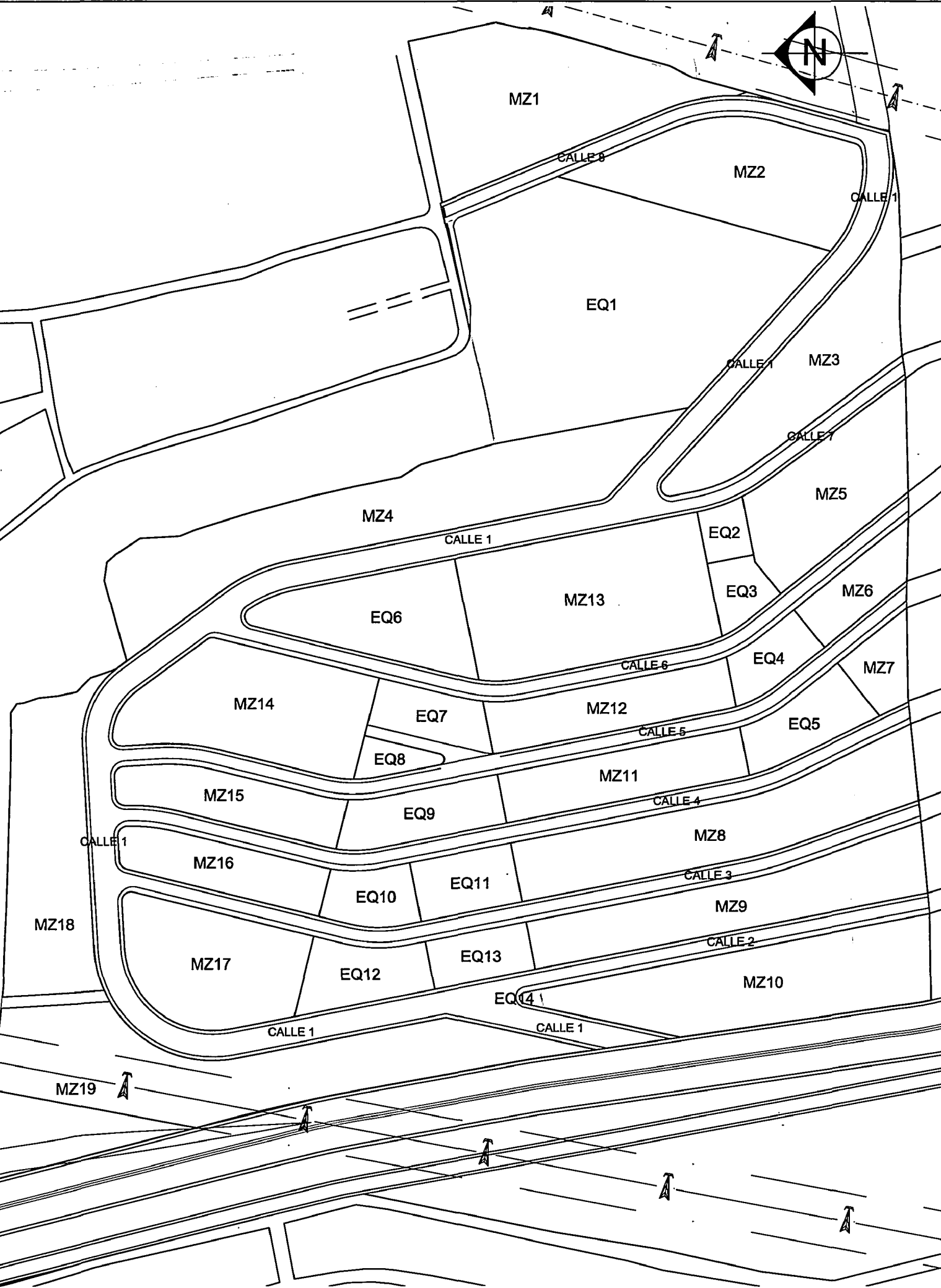
MANZANA	ÁREA (m ²)
MZ 1	8.497,07
MZ 2	6.793,75
MZ 3	6.095,10
MZ 4	10.966,03
MZ 5	4.981,95
MZ 6	1.700,84
MZ 7	1.237,62
MZ 8	7.110,50
MZ 9	5.852,38
MZ 10	7.566,34
MZ 11	3.353,95
MZ 12	3.308,13
MZ 13	8.893,67
MZ 14	6.706,64
MZ 15	2.932,46
MZ 16	2.754,81
MZ 17	5.311,23
MZ 18	6.782,61
MZ 19	8.506,76

EQUIPAMIENTO	ÁREA (m ²)
EQ. 1	18.146,22
EQ. 2	709,46
EQ. 3	955,15
EQ. 4	1.278,65
EQ. 5	1.975,77
EQ. 6	4.281,61
EQ. 7	1.630,44
EQ. 8	617,01
EQ. 9	2.200,20
EQ. 10	1.403,71
EQ. 11	1.360,02
EQ. 12	2.030,06
EQ. 13	1.414,55
EQ. 14	67,44
EQ. 15	2.742,36

ÁREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	109.351,84
-------------------------------	------------

TOTAL ÁREA VERDE + EQUIPAMIENTO	40.812,65
---------------------------------	-----------

1. DEL AREA BRUTA		PROYECTO	
	AREA (m ²)		% RESPECTO AL AREA TOTAL DEL LOTE
AREA TOTAL DEL LOTE	220.811,88		100%
2. AFECTACIONES		PROYECTO	
	AREA (m ²)		% RESPECTO AL AREA DE INTERVENCION
AREA DE INTERVENCION	220.811,88		100%
AFECTACION - LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	4.331,41		2%
AFECTACION - AREA TOTAL DE VIAS	66.315,98		30%
AFECTACION VÍA PADRE CAROLLO	18.808,87		9%
VÍAS	47.507,11		22%
TOTAL AFECTACIONES	70.647,39		32%
AREA UTIL	150.164,49		68%
2. DEL AREA UTIL		PROYECTO	
	AREA (m ²)		% RESPECTO AL AREA UTIL
AREA UTIL	150.164,49		100%
ÁREA VERDE MUNICIPAL	20.888,58		14%
EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	5.391,34		4%
EQUIPAMIENTO COVI PROV	14.532,73		10%
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	40.812,65		27%
AREA DISPONIBLE PARA VIVIENDA	109.351,84		73%



Nueva Ciudad EL CONDE

proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARQ. WILSON MOGRO ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE
MANZANAS

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5634
COLABORACIÓN: ARQ. ARTURO ALMEIDA, ARQ. ANA VENSO

FECHA: NOVIEMBRE / 2009

ESCALA: 1 : 2500

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m2)
MZ 1	8.497,07
MZ 2	6.793,75
MZ 3	6.095,10
MZ 4	10.966,03
MZ 5	4.981,95
MZ 6	1.700,84
MZ 7	1.237,62
MZ 8	7.110,50
MZ 9	5.852,38
MZ 10	7.566,34
MZ 11	3.353,95
MZ 12	3.308,13
MZ 13	8.893,67
MZ 14	6.706,64
MZ 15	2.932,46
MZ 16	2.754,81
MZ 17	5.311,23
MZ 18	6.782,61
MZ 19	8.506,76
TOTAL PROMEDIO	109.351,84

EQUIPAMIENTO	ÁREA POR EQUIPAMIENTO (m2)
EQ. 1	18.146,22
EQ. 2	709,46
EQ. 3	955,15
EQ. 4	1.278,65
EQ. 5	1.975,77
EQ. 6	4.281,61
EQ. 7	1.630,44
EQ. 8	617,01
EQ. 9	2200,2
EQ. 10	1.403,71
EQ. 11	1360,02
EQ. 12	2.030,06
EQ. 13	1.414,55
EQ. 14	67,44
EQ. 15	2.742,36
TOTAL PROMEDIO	40.812,65

COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
35,0%	2.973,97	140,0%	11.895,90
35,0%	2.377,81	140,0%	9.511,25
35,0%	2.133,29	140,0%	8.533,14
35,0%	3.838,11	140,0%	15.352,44
35,0%	1.743,68	140,0%	6.974,73
35,0%	595,29	140,0%	2.381,18
35,0%	433,17	140,0%	1.732,67
35,0%	2.488,68	140,0%	9.954,70
35,0%	2.048,33	140,0%	8.193,33
40,0%	3.026,54	240,0%	18.159,22
35,0%	1.173,88	140,0%	4.695,53
35,0%	1.157,85	140,0%	4.631,38
50,0%	4.446,84	200,0%	17.787,34
50,0%	3.353,32	200,0%	13.413,28
50,0%	1.466,23	200,0%	5.864,92
50,0%	1.377,41	200,0%	5.509,62
50,0%	2.655,62	200,0%	10.622,46
50,0%	3.391,31	200,0%	13.565,22
40,0%	3.402,70	240,0%	20.416,22
40,3%	44.084,01	173,0%	189.194,53

COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
10,0%	1.814,62	20,0%	3.629,24
25,0%	177,37	50,0%	354,73
25,0%	238,79	50,0%	477,58
25,0%	319,66	50,0%	639,33
10,0%	197,58	20,0%	395,15
35,0%	1.498,56	140,0%	5.994,25
25,0%	407,61	50,0%	815,22
25,0%	154,25	50,0%	308,51
25,0%	550,05	50,0%	1.100,10
50,0%	701,86	100,0%	1.403,71
25,0%	340,01	50,0%	680,01
50,0%	1.015,03	100,0%	2.030,06
25,0%	353,64	50,0%	707,28
10,0%	6,74	20,0%	13,49
10,0%	274,24	20,0%	548,47
19,7%	8.050,00	46,8%	19.097,12



Nueva Ciudad EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

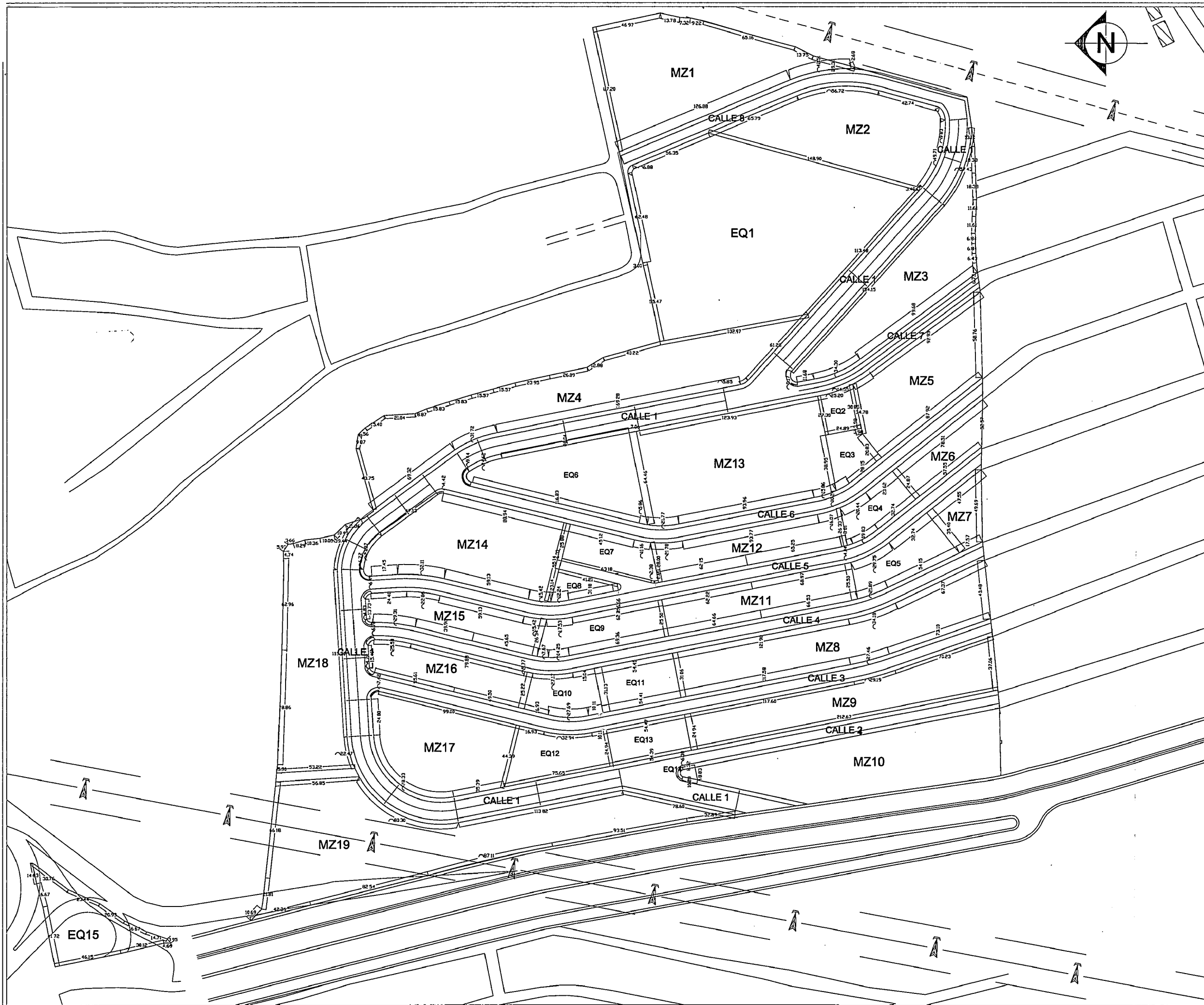
CONTIENE

EDIFICABILIDAD

PROYECTIVITA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-6834	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO

FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	16

ESCALA



QUITOVIVIENDA Empresa de Desarrollo Urbano de Quito

Nueva Ciudad EL CONDE
 proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MOGRO	ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA	
CONTIENE	LINDEROS

PROYECTIVIA	COLABORACIÓN
ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-6834	ARQ. ARTURO ALMEIDA ARQ. ANA VENSO
FECHA	LÁMINA
NOVIEMBRE / 2009	17
ESCALA	
1 : 2500	

MANZANA	AREA POR MANZANA (m²)	PROPIETARIO	LINDEROS																				
			NORTE					SUR					ESTE					OESTE					
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)	
MZ 1	8.497,07	COVIPROV	URB. LA COCHA	88,16	-	-	88,16	RETIRO ALTA TENSION	-	-	-	-	-	URB. LA COCHA	172,07	-	-	172,07	CALLE 8	185,59	185,59		
MZ 2	6.793,75		CALLE 8	65,79	-	-	65,79	CALLE 1	58,03	-	-	-	-	58,03	CALLE 8	104,38	-	-	104,38	EQ 1	148,90	148,90	
MZ 3	6.095,10		CALLE 1	8,17	-	-	8,17	URB. MUSCULOS Y RIELES	100,33	-	-	-	-	100,33	CALLE 1	211,58	-	-	211,58	CALLE 7	145,66	145,66	
MZ 4	10.966,03		URB. LA COCHA	53,62	-	-	53,62	CALLE 1	61,23	-	-	-	-	61,23	URB. LA COCHA	217,81	EQ 1	104,61	322,42	CALLE 1	337,45	337,45	
MZ 5	4.981,95		EQ2	34,78	EQ3	24,81	59,59	URB. MUSCULOS Y RIELES	58,76	-	-	-	-	58,76	CALLE 7	107,50	-	-	107,50	CALLE 6	87,98	87,98	
MZ 6	1.700,84		EQ4	24,87	-	-	24,87	URB. MUSCULOS Y RIELES	32,57	-	-	-	-	32,57	CALLE 6	78,51	-	-	78,51	CALLE 5	57,55	57,55	
MZ 7	1.237,62		EQ5	35,40	-	-	35,40	URB. MUSCULOS Y RIELES	49,69	-	-	-	-	49,69	CALLE 5	47,55	-	-	47,55	CALLE 4	17,57	17,57	
MZ 8	7.110,50		EQ11	31,06	-	-	31,06	URB. MUSCULOS Y RIELES	40,48	-	-	-	-	40,48	CALLE 4	223,53	-	-	223,53	CALLE 3	218,14	218,14	
MZ 9	5.852,38		EQ13	24,94	-	-	24,94	URB. MUSCULOS Y RIELES	37,06	-	-	-	-	37,06	CALLE 3	217,02	-	-	217,02	CALLE 2	212,67	212,67	
MZ 10	7.566,34		EQ14	8,83	CALLE 1	77,56	86,39	URB. MUSCULOS Y RIELES	46,43	-	-	-	-	46,43	CALLE 2	211,18	-	-	211,18	AV. PADRE CAROLLO	132,20	132,20	
MZ 11	3.353,95		EQ9	25,50	-	-	25,50	EQ5	25,50	-	-	-	-	25,50	CALLE 5	131,19	-	-	131,19	CALLE 4	131,19	131,19	
MZ 12	3.308,13		EQ7	28,00	-	-	28,00	EQ4	26,33	-	-	-	-	26,33	CALLE 6	131,62	-	-	131,62	CALLE 5	131,62	131,62	
MZ 13	8.893,67		EQ6	65,43	-	-	65,43	EQ2	27,30	EQ3	38,95	-	-	66,25	CALLE 1	130,88	-	-	130,88	131,59	131,44	131,44	
MZ 14	6.706,64		CALLE 1	79,97	-	-	79,97	EQ7	25,88	PASAJE	6,00	EQ8	23,14	55,02	CALLE 6	91,15	-	-	91,15	CALLE 5	127,47	127,47	
MZ 15	2.932,46		CALLE 1	19,39	-	-	19,39	EQ9	26,34	-	-	-	-	26,34	CALLE 5	125,81	-	-	125,81	CALLE 4	114,76	114,76	
MZ 16	2.754,81		CALLE 1	22,09	-	-	22,09	EQ10	25,22	-	-	-	-	25,22	CALLE 4	114,17	-	-	114,17	CALLE 3	108,92	108,92	
MZ 17	5.311,23		CALLE 1	67,68	-	-	67,68	EQ12	44,39	-	-	-	-	44,39	CALLE 3	74,56	-	-	74,56	CALLE 1	74,56	74,56	
MZ 18	6.782,61		URB. LA COCHA	158,36	-	-	158,36	CALLE 1	177,08	-	-	-	-	177,08	URB. LA COCHA	56,82	-	-	56,82	PASAJE	53,22	53,22	
MZ 19	8.506,76		URB. LA COCHA	98,68	-	-	98,68	CALLE 1	78,60	-	-	-	-	78,60	PASAJW	56,85	CALLE 1	194,02	250,87	AV. PADRE CAROLLO	338,41	338,41	
TOTAL	109.351,84																						

EQUIPAMIENTO	AREA (m²)	PROPIETARIO	LINDEROS														
			NORTE			SUR					ESTE			OESTE			
			LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m
EQ 1	18.146,22	MDMQ	URB. LA COCHA	117,95	117,95	MZ2	148,90	CALLE 1	116,88	265,78	CALLE 8	63,23	63,23	MZ4	102,97	102,97	
EQ 2	709,46	COVIPROV	MZ13	27,30	27,30	MZ5	30,85	-	-	30,85	CALLE 7	25,23	25,23	EQ3	24,89	24,89	
EQ 3	955,15		MZ13	38,95	38,95	MZ5	24,53	-	-	24,53	EQ2	24,89	24,89	CALLE 6	39,09	39,09	
EQ 4	1.278,65	MDMQ	MZ12	26,33	26,33	MZ6	24,87	-	-	24,87	CALLE 6	44,06	44,06	CALLE 5	56,38	56,38	
EQ 5	1.975,77		MZ11	25,50	25,50	MZ7	35,40	-	-	35,40	CALLE 5	62,49	62,49	CALLE 4	76,04	76,04	
EQ 6	4.281,61	COVIPROV	CALLE 1	9,44	9,44	MZ13	64,46	-	-	64,46	CALLE 1	119,72	119,72	CALLE 6	122,69	122,69	
EQ 7	1.630,44		MZ14	25,88	25,88	MZ12	28,00	-	-	28,00	CALLE 6	131,62	56,28	PASAJE	68,48	68,48	
EQ 8	617,01		MZ14	23,14	23,14	CALLE 5	16,66	-	-	16,66	PASAJE	41,21	41,21	CALLE 5	46,66	46,66	
EQ 9	2.200,20		MZ15	27,31	27,31	MZ11	26,57	-	-	26,57	CALLE 5	79,90	79,90	CALLE 4	91,73	91,73	
EQ 10	1.403,71		MZ16	25,22	25,22	EQ11	31,13	-	-	31,13	CALLE 4	42,21	42,21	CALLE 3	54,73	54,73	
EQ 11	1.360,02	MDMQ	EQ10	32,13	32,13	MZ8	32,13	-	-	32,13	CALLE 4	54,41	54,41	CALLE 3	54,41	54,41	
EQ 12	2.030,06	COVIPROV	MZ17	44,39	44,39	EQ13	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	59,98	59,98	CALLE 1	75,65	75,65	
EQ 13	1.414,55		EQ12	24,94	24,94	MZ9	24,94	-	-	24,94	CALLE 3	54,47	54,47	CALLE 2	54,39	54,39	
EQ 14	67,44	MDMQ	CALLE 1	6,38	6,38	MZ10	8,83	-	-	8,83	CALLE 2	8,32	8,32	CALLE 1	10,28	10,28	
EQ 15	2.742,36		JARDINES DEL SUR	73,02	73,02	URB. LA COCHA	3,95	-	-	3,95	URB. LA COCHA	106,51	106,51	AV. PADRE CAROLLO	80,96	80,96	
TOTAL	40.812,65																



Nueva Ciudad EL CONDE
proyecto de ordenanza sustitutiva 2009

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ARQ. WILSON MUGRO
ARQ. MAURICIO MORENO

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

PROYECTISTA: ARQ. WAGNER ZAMBRANO M. CAE. P-5634
COLABORACIÓN: ARQ. ARTURO ALMEIDA, ARQ. ANA VENSO

FECHA: NOVIEMBRE / 2009
LÁMINA

ESCALA