

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2018, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*";

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "*(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)*";

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

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

Que el artículo 4. Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

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

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

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Manuel Córdova Galarza incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

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

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

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

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

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

EXPIDE:

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

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

"Art.1. Ámbito y área de aplicación. - *La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalado como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda".*

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

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

“Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 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 la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las edificaciones, 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. Estos usos se potenciarán en las esquinas de los bloques construidos y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las manzanas 1, 2 y 3 la oferta destinada corresponde a vivienda comercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

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

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana.

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

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

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

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

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

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

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

- *Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.*
- *Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.*
- *Alcorques: de 1 m² como mínimo.*
- *Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas interiores y aceras.*
- *Postes metálicos para las Luminarias.”*

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

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

Para las manzanas de vivienda:”

MANZANA	AREA POR MANZANA (M2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (M2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (%)
MZ 1	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497
MZ2	13.159,75	35%	4.606	200%	26.320
MZ3	8.367,77	35%	2.929	200%	16.736
MZ4	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809
MZ5	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411
MZ6	5.157,83	35%	1.805	150%	7.737
MZ7	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998
MZ8	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350
MZ9	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475
MZ10	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639
MZ11	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797
MZ12	6.615,08	40%	2.646	150%	9.923
MZ13	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060
MZ14	12.253,96	40%	4.902	150%	18.381
MZ15	5.629,16	40%	2.252	150%	8.444
MZ16	12.448,39	40%	4.979	150%	18.673
MZ17	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896
MZ18	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482
MZ19	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989
MZ20	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573
MZ21	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519
TOTAL - PROMEDIO	202.214,53	38%	77.848	161%	324.710

Para las manzanas de equipamiento:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
EQ 1	A. VERDE RECREATIVA	729,80	25%	182,45	75%	547,35
EQ 2	A. VERDE RECREATIVA	515,94	25%	128,99	75%	386,96
EQ 3	A. VERDE RECREATIVA	1252,18	25%	313,05	75%	939,14
EQ 4	EQUIPAMIENTO	4349,52	40%	1739,81	160%	6959,23
EQ 5	A. VERDE RECREATIVA	2280,11	25%	570,03	75%	1710,08
EQ 6	EQUIPAMIENTO	5634,21	40%	2253,68	160%	9014,74
EQ 7	A. VERDE RECREATIVA	1912,89	25%	478,22	75%	1434,67
EQ 8	A. VERDE RECREATIVA	1538,61	25%	384,65	75%	1153,96
EQ 9	A. VERDE RECREATIVA	1789,35	25%	447,34	75%	1342,01
EQ 10	A. VERDE RECREATIVA	3509,12	25%	877,28	75%	2631,84
EQ 11	A. VERDE RECREATIVA	1565,32	25%	391,33	75%	1173,99
EQ 12	A. VERDE RECREATIVA	1574,46	25%	393,62	75%	1180,85
EQ 13	A. VERDE RECREATIVA	7699,67	25%	1924,92	75%	5774,75
EQ 14	A. VERDE RECREATIVA	2022,16	25%	505,54	75%	1516,62
EQ 15	A. VERDE RECREATIVA	1986,19	25%	496,55	75%	1489,64
EQ 16	A. VERDE RECREATIVA	3566,83	25%	891,71	75%	2675,12
EQ 17	A. VERDE RECREATIVA	3721,10	25%	930,28	75%	2790,83
EQ 18	EDUCACIÓN	13315,88	25%	3328,97	75%	9986,91
EQ 19	REDES INFRAESTRUCTURA	541,28	25%	135,32	75%	405,96
EQ 20	A. VERDE RECREATIVA	21080,41	40%	8432,16	160%	33728,66
EQ 21	SEGURIDAD	1347,02	40%	538,81	160%	2155,23
TOTAL - PROMEDIO		81932,05	31%	25344,69	109%	88998,52

Art. 9.- Sustitúyase el literal a), b), c), g), h), i), j) y k) del artículo innumerado 10 por el siguiente texto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se prohíben edificaciones de un solo piso. "

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos

favorecerán el empleo de sistemas alternativos de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán la autorización de la EPMAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).

El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAPS.”

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

“Art. 21. - Infraestructura. - *El desarrollo de las redes eléctricas se ajustará a la Normativa Nacional vigente.*

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

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

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

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

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

“Art. 24. Obras de Urbanización. - *La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con*

los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.”

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

“Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización. Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas.”

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

“Art. 26.- Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente, a septiembre de 2016. Además, correspondiendo al menos el 30% de la totalidad de viviendas destinadas a vivienda de Interés Social.”

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

Quito,
 Oficio STHV-DMPPS-

2018 -002360 -

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
 ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE "Manuel Córdova Galarza".

De mi consideración:

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

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Manuel Córdova Galarza", con exposición de motivos.
- Informe técnico.

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

Atentamente,

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

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	DMPPS	2018-01-05	AS
	Arq. Irene Vinuesa.			Moreno

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **05 ENE 2018** Hora: **16:30**

Nº. HOJAS: **CUARENTA Y UNO**

Recibido por: *[Firma]*
 PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec

SIN GDC
 REMISIÓN

ACTA DE INSPECCIÓN AL PREDIO DEL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL MANUEL CÓRDOVA GALARZA

El día de hoy viernes 20 de octubre de 2017, siendo las 9h10, en las inmediaciones de la calle Jaime Roldos Aguilera y Tercera Transversal de la Administración Zonal La Delicia (-0.083339, -78.461673), nos constituimos las siguientes personas: Concejal Sergio Garnica; Arqs. Irene Vinueza, Pablo Atapuma y Pablo Macanchi por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Santiago Burbano por Procuraduría Metropolitana; Arq. Lorena Velastegui por el Despacho del Concejal Marco Ponce; Arq. Gigliola Parolí por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Arqs. Conzuelo Agreda y Ramiro Prado por la Administración La Delicia; Lcda. Alejandra Morales y Dr. Alvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión de Uso de Suelo. También se registra la presencia de las Arqs. Ximena Rohn y Andrea Urgilés por parte de la Empresa Pública Plan Casa Para Todos.

El Concejal Garnica da la bienvenida a los presentes y concede la palabra a la representante de la Secretaría de Territorio quien expresa que este proyecto inició en el año 2008 bajo la figura de proyecto urbano arquitectónico especial y llegó a obtener la ordenanza correspondiente en el año 2009. También precisa que desde ese entonces los promotores han impulsado algunas reformas del proyecto original con el objeto de facilitar su desarrollo y que al momento el instrumento aplicable para analizar las reformas propuestas sería el proyecto urbanístico arquitectónico especial. En este contexto según expresa se ha realizado las mesas técnicas y existe un informe de viabilidad que está condicionado a que el promotor actualice sus estudios de movilidad y ambiental; y que, es necesario establecer un proceso expedito de entrega de áreas verdes a la Municipalidad cuando el proyecto propone macrolotes de desarrollo progresivo.

A continuación se concede la palabra a los representantes de la Empresa Pública Plan Casa Para Todos quienes expresan que las modificaciones del proyecto original tienen como objetivos triplicar la propuesta de vivienda de interés social sin modificar el costo total sino realizando un proceso de redistribución del mismo entre bloques de altura uniforme de tres pisos en las 21 manzanas del proyecto, así como aplicar la normativa metropolitana de estacionamientos a las viviendas de menos de 65m² que determina la necesidad de un estacionamiento por cada dos viviendas, ya que esto, sumado a una optimización de retiros en algunas vías permite potencializar la vivienda de interés social. También expresa que se encuentran en un proceso de actualización de los estudios de movilidad y ambiente mismos que serán entregados a la Secretaría de Territorio una vez que se cuente con ellos.

Por su parte la delegada del Concejal Marco Ponce solicita le informen sobre un asentamiento de vivienda que se observa en la parte baja norte del terreno, a lo que los técnicos del Plan casa Para Todos señalan que ese es un proceso de ocupación informal que se encuentra en mediación y que permitirá reubicar a estas familias en el barrio Los Lirios cuyo suelo también es propiedad de la Empresa.

Por su parte el concejal Sergio Garnica expresa que solicitará a la Comisión de Uso de Suelo expedir una resolución para que se realicen sendas mesas de trabajo entre las Secretarías de Ambiente, Movilidad y Territorio con los promotores a fin de que los informes que observan retrasos sean inmediatamente despachados y no retarden el proceso de análisis de este PUAE, ya que el espíritu y el tenor literal de la Ordenanza No. 183 es que todo el proceso de análisis técnico esté completo dentro del plazo previsto en dicho cuerpo normativo, más cuando es deber del Gobierno de la Ciudad viabilizar la ejecución y desarrollo de estos importantes proyectos.



Finalmente el Concejal Sergio Garnica señala que con estas observaciones y una vez conocido el caso in situ será analizado y resuelto en una próxima sesión de la Comisión de Uso de Suelo, con lo cual se da por terminada la presente diligencia.



Dr. Alvaro Fiallos
Secretario Ad-Hoc



69% 12:24 PM

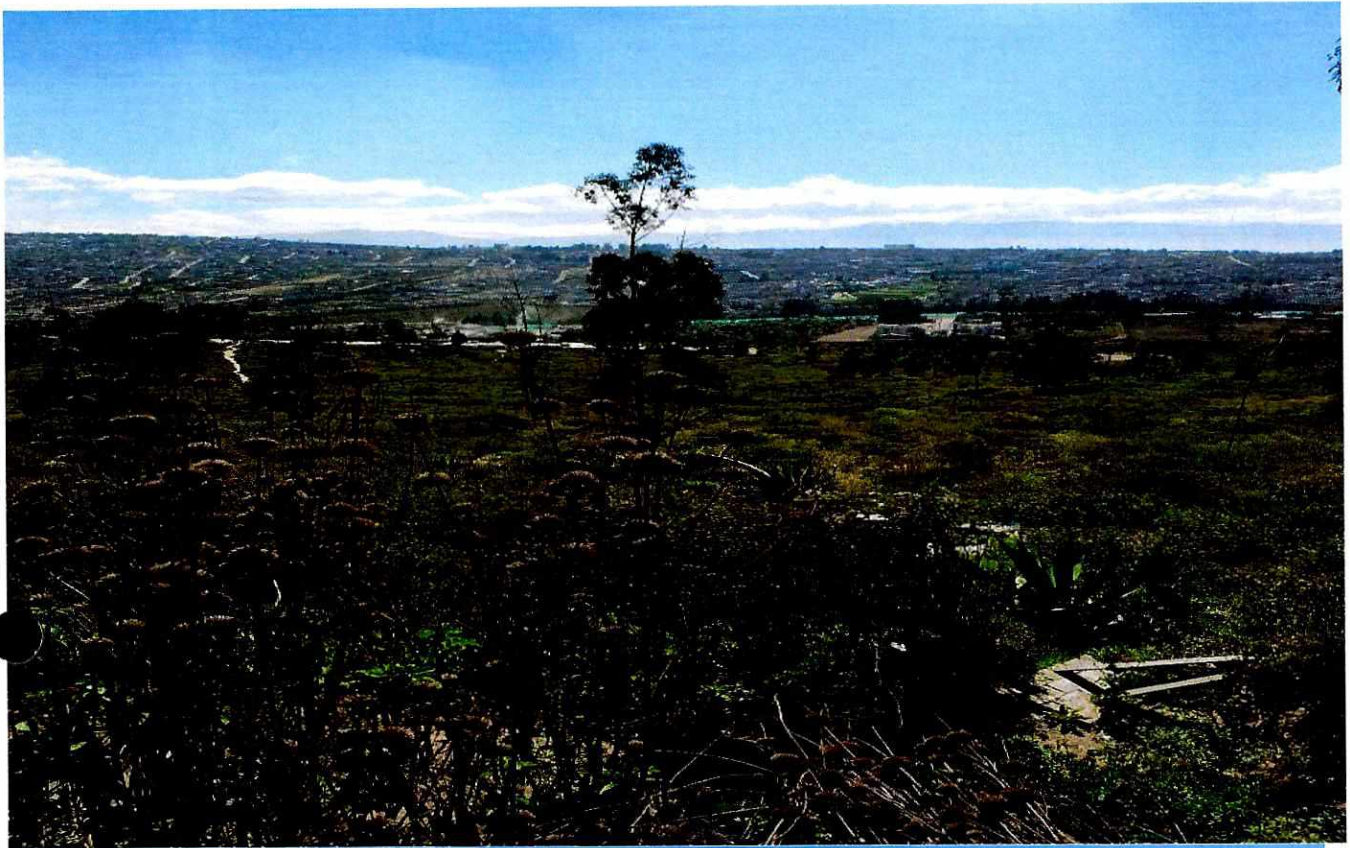


-0.083339,-78.461673



Google









Sergio Garnica Ortiz
25/09/2016
6439



R.

EXPEDIENTE No. 1892-2016

20 SEP 2016

20 SEP 2016

Señor Concejal
SERGIO GARNICA ORTIZ
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

1. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. 532-SGO-CMQ-2016 de 22 de septiembre, solicitó criterio legal sobre el sentido de que para el tratamiento de proyectos normativos tendientes a satisfacer las necesidades de vivienda e implementar programas de vivienda de interés social de iniciativa del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito que se encuentren dentro de las asignaciones de suelo establecidas será competente para conocer este ámbito y materia la Comisión de Vivienda y Hábitat; mientras que para todos los demás proyectos normativos que definen las estrategias de desarrollo urbanístico, primordialmente regulaciones de uso y ocupación de suelo que permitan el crecimiento ordenado y armónico de la ciudad mediante reformas a los instrumentos de planificación y gestión del suelo, así como los Proyectos Urbanísticos Especiales corresponderá su conocimiento a la Comisión de Uso de Suelo.

2. BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

ORDENANZA METROPOLITANA No. 172 DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DMQ

Art.... (22).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).- 1. El PUOS es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Libro. [...]. 4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

Art.... (26).- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada. [...]
2. Estos proyectos 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. [...]
4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico. [...]

ORDENANZA METROPOLITANA No. 03 QUE REGULA LA CONFORMACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN DE LAS COMISIONES DEL CONCEJO DEL DMQ

"Artículo 45.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: [...]"

Eje Territorial:

Comisión de Uso de Suelo: Estudiar, elaborar y proponer al concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos. [...]

Comisión de Vivienda y Hábitat: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos y lineamientos de políticas generales tendentes a satisfacer las necesidades de vivienda, e implementar programas de vivienda de interés social."

3. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal en el siguiente sentido:

1. El ámbito de acción de las comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, se encuentra establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 003.
2. Del texto de la Ordenanza referida, se establece que los deberes y atribuciones de las comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat, se encuentran expresamente establecidos.
3. El PUOS y los PUAES constituyen instrumentos de ordenamiento territorial que establecen regulaciones respecto al uso y ocupación del suelo relacionados con el desarrollo urbanístico.
4. Si bien las dos comisiones pertenecen al eje territorial, cada una tiene plenamente establecido su ámbito de acción. Por una parte la Comisión de Uso de Suelo está facultada para proponer proyectos normativos e informes para conocimiento del Concejo Metropolitano respecto a estrategias de desarrollo urbanístico, regulaciones de uso y ocupación de suelo, ámbito dentro del cual se encuentra el conocimiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAES), que son concebidos como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica, de iniciativa pública o privada que 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, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ).

Por otra parte, la Comisión de Vivienda y Hábitat, tiene la facultad para proponer al Concejo proyectos normativos y lineamientos de políticas generales enfocados a satisfacer las necesidades de vivienda, e implementar programas de vivienda de interés social.

En este contexto los PUAES, como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica, de acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 003, corresponde su conocimiento a la Comisión de Uso de Suelo.



En el evento de que un PUAE proyecte el desarrollo de vivienda social, no pierde por este hecho su naturaleza como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica y por ende de conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo. Sin embargo, es potestad de dicha Comisión, si lo creyere pertinente, coordinar con la Comisión de Vivienda y Hábitat y otros actores, mesas de trabajo con el fin de recoger aportes a los proyectos que estuviere conociendo, en virtud de sus competencias.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY

**INFORME TÉCNICO
MODIFICATORIA AL PROYECTO URBANÍSTICO
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"**

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a. Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

El Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza" ubicado en el sector de Carcelén, fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008.

La solicitud de aprobación de la modificación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 19 de diciembre de 2016, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

El 21 de diciembre de 2016, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.

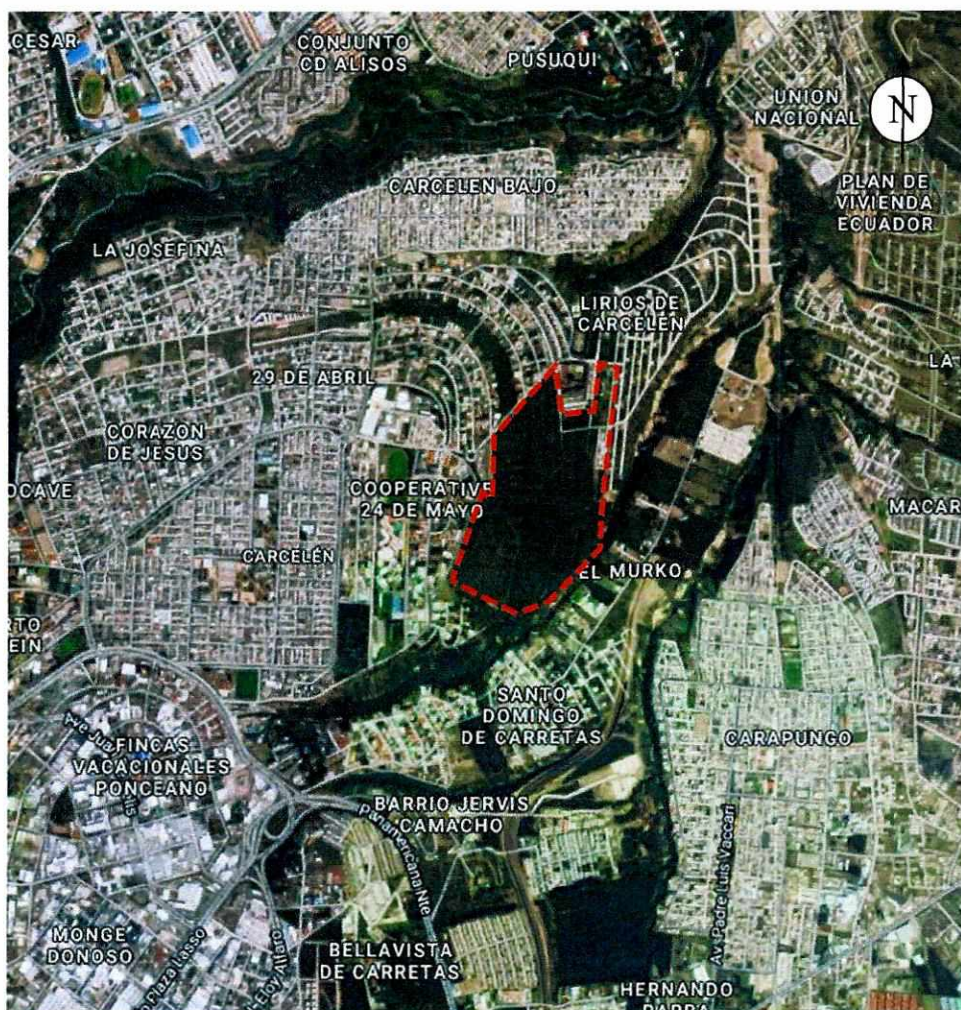
El día miércoles 25 de enero de 2017 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto **URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA"**.

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** a la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA"** bajo las condiciones establecidas en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

2. **UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-** El Proyecto Urbanístico se desarrolla en el predio No. 802557, ubicado en la parroquia de Carcelén y en la Administración Zonal La Delicia, cuyas características principales se describen en el cuadro No. 01:

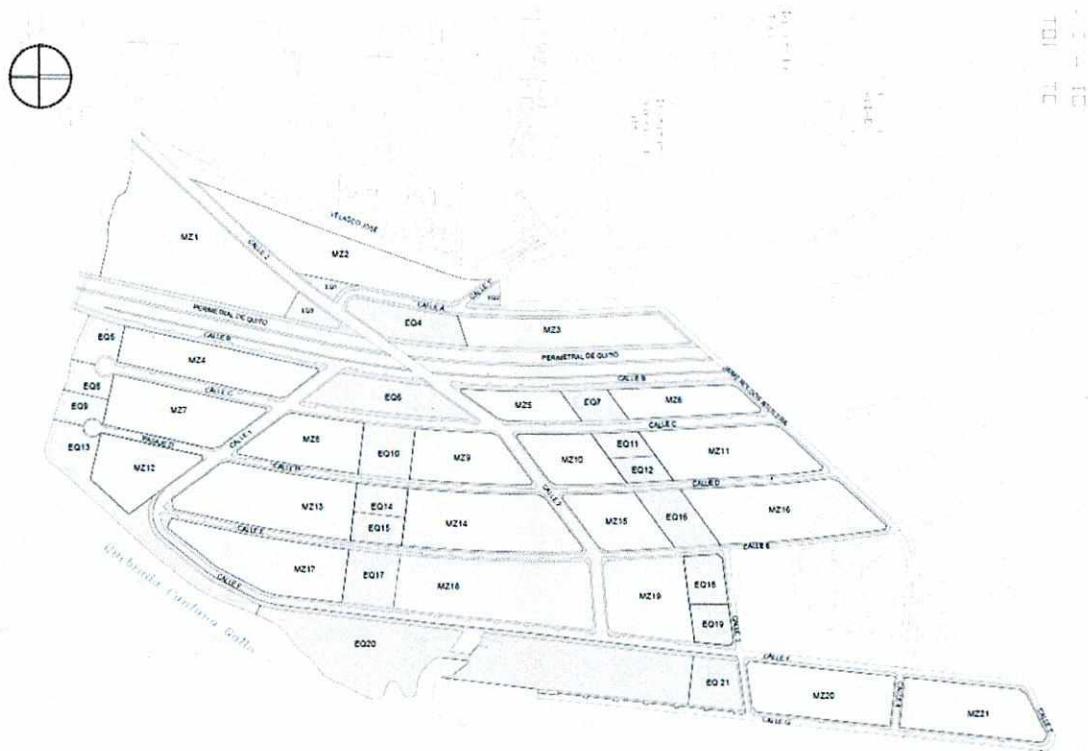
Cuadro No. 01 PROPIEDADES ORIGEN			
Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	ÁREA DE INTERVENCIÓN PROPUESTA MODIFICATORIA
802557	13710 05 002	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	41,58 Ha.
TOTAL			41,58 Ha.

Gráfico No. 01
Ubicación del Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



En el siguiente gráfico se muestra el amanzanamiento aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008, donde se destina 21 manzanas a vivienda y 21 manzanas a equipamiento.

Gráfico No. 02
Amanzanamiento Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



Fuente:
Ordenanza Metropolitana N° 273
Casa para todos EP.

3. USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL Y PROPUESTA:

En la Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008 se destina el uso Residencial Baja Densidad y los usos compatibles establecidos en la normativa vigente, en la propuesta modificatoria se mantiene este uso, considerando las siguientes determinaciones:

- a) El uso de suelo principal es Residencial Baja Densidad 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 la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.
- b) En las manzanas 1, 2 y 3 la oferta destinada corresponde a vivienda comercial.
 - c) En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas.
 - d) Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

4. SISTEMA VIAL:

Las vías contempladas en la Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008, se mantienen en esta propuesta modificatoria y son las siguientes: a) Perimetral Metropolitana y las vías de carácter local, que son las siguientes:

b) Tipo 1 (Calle A). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro).

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

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

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

f) Tipo 5 (Calle C). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro).

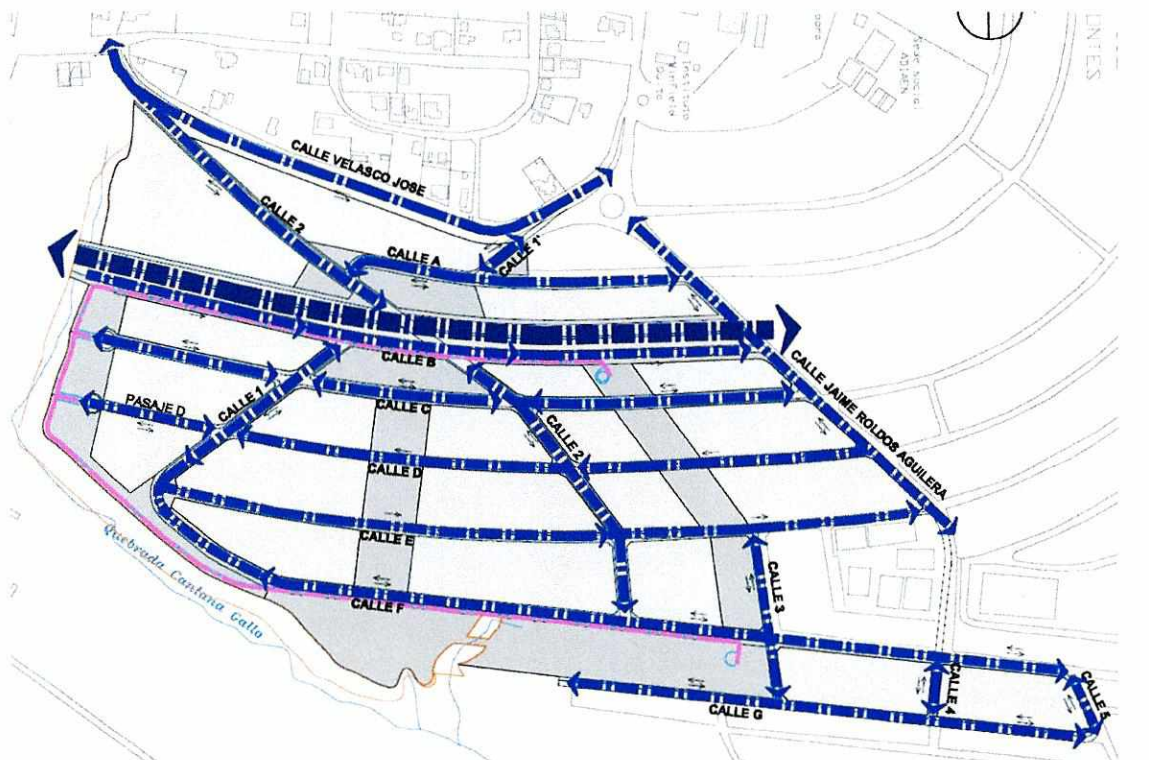
g) Tipo 6 (Pasaje D y Calle G). - 13,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

h) Tipo 7 (Calles 1', 3, 4, 5). - 11,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

i) Tipo 8 (Calles D y E). - 11,00m. de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m. de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras

de 2,75m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,75m. de piso duro).

Gráfico No. 03
Sistema Vial
Proyecto Urbanístico
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"



Fuente: Casa para todos EP.

4.1. **Aceras.** - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.

- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

4.2. Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

- Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.
- Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.
- Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

4.3. Requerimientos contenidos en el Informe de Viabilidad contenido en oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017: en este informe se establece las siguientes observaciones con respecto a la propuesta modificatoria del Proyecto Urbanístico “**MANUEL CÓRDOVA GALARZA**”:

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

incorporen las facilidades para implementar paradas de bus (transporte público) con sus debidos elementos de confort y seguridad vial. Esta conectividad es necesaria por ser coherente con la composición social del proyecto, ya que la mayoría de los potenciales vecinos accederá la vivienda de interés (población de bajos recursos económicos), por lo que la conexión con los servicios de transporte público es fundamental, sobre todo considerando el futuro Corredor Labrador – Carapungo, cuya estación de transferencia se ubicará a 1,5 km aproximadamente.

5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA.-

La propuesta modificatoria del proyecto Manuel Córdova Galarza plantea reformas en los artículos concernientes a edificabilidad y altura de edificación.

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

Cuadro No. 02
PROPUESTA MODIFICATORIA
MANZANAS DE VIVIENDA

MANZANA	AREA POR MANZANA (M2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (M2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (%)
MZ 1	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497
MZ2	13.159,75	35%	4.606	200%	26.320
MZ3	8.367,77	35%	2.929	200%	16.736
MZ4	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809
MZ5	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411
MZ6	5.157,83	35%	1.805	150%	7.737
MZ7	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998
MZ8	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350
MZ9	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475
MZ10	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639
MZ11	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797
MZ12	6.615,08	40%	2.646	150%	9.923
MZ13	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060
MZ14	12.253,96	40%	4.902	150%	18.381
MZ15	5.629,16	40%	2.252	150%	8.444
MZ16	12.448,39	40%	4.979	150%	18.673
MZ17	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896
MZ18	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482
MZ19	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989
MZ20	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573
MZ21	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519
TOTAL - PROMEDIO	202.214,53	38%	77.848	161%	324.710

Fuente: Casa para todos EP

**Cuadro No. 03
PROPUESTA MODIFICATORIA
MANZANAS DE EQUIPAMIENTO**

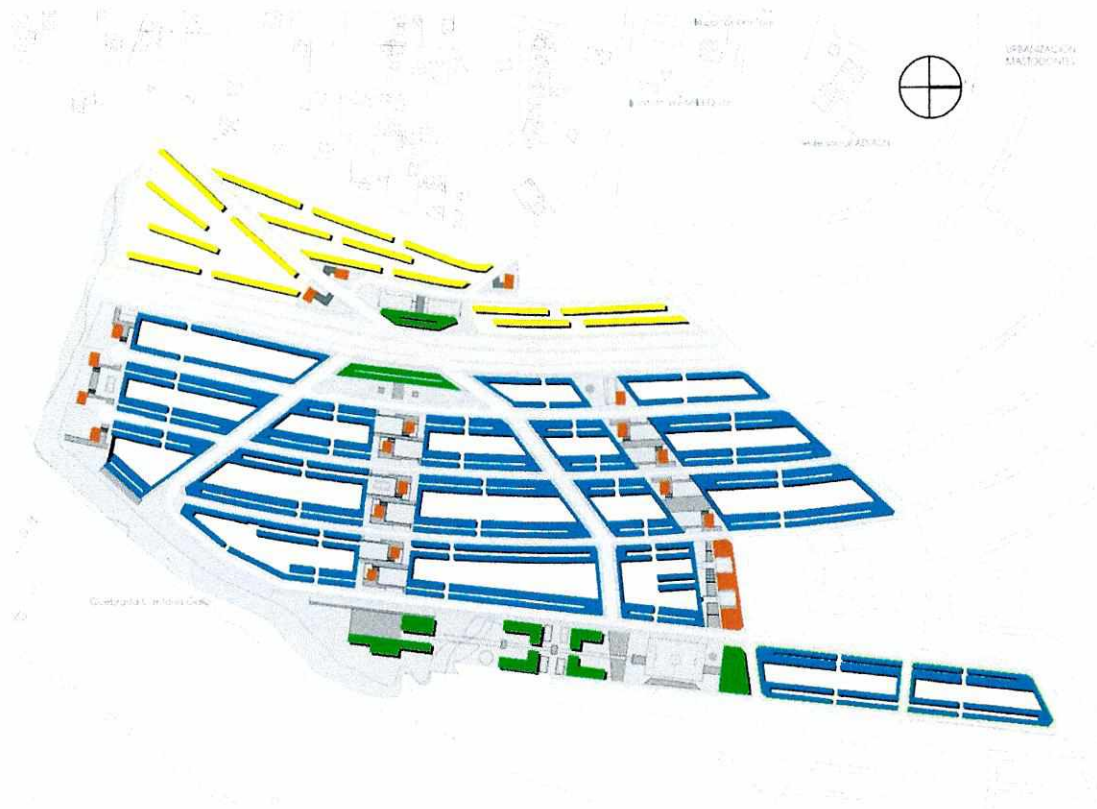
EQUIPAMIENTO	USO	ÁREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ1	A. Verde Recreativa	729.80	25%	182.45	75%	547.35
EQ2	A. Verde Recreativa	515.94	25%	128.99	75%	386.96
EQ3	A. Verde Recreativa	1,252.18	25%	313.05	75%	939.14
EQ4	A. Verde Recreativa	4,349.52	40%	1,739.81	160%	6,959.23
EQ5	Desarrollo Privado	2,280.11	25%	570.03	75%	1,710.08
EQ6	Desarrollo Privado	5,634.21	40%	2,253.68	160%	9,014.74
EQ7	A. Verde Recreativa	1,912.89	25%	478.22	75%	1,434.67
EQ8	A. Verde Recreativa	1,538.61	25%	384.65	75%	1,153.96
EQ9	A. Verde Recreativa	1,789.35	25%	447.34	75%	1,342.01
EQ10	A. Verde Recreativa	3,509.12	25%	877.28	75%	2,631.84
EQ11	A. Verde Recreativa	1,565.32	25%	391.33	75%	1,173.99
EQ12	A. Verde Recreativa	1,574.46	25%	393.62	75%	1,180.85
EQ13	A. Verde Recreativa	7,699.67	25%	1,924.92	75%	5,774.75
EQ14	A. Verde Recreativa	2,022.16	25%	505.54	75%	1,516.62
EQ15	A. Verde Recreativa	1,986.19	25%	496.55	75%	1,489.64
EQ16	A. Verde Recreativa	3,566.83	25%	891.71	75%	2,675.12
EQ17	A. Verde Recreativa	3,721.10	25%	930.28	75%	2,790.83
EQ18	Educación	13,315.88	25%	3,328.97	75%	9,986.91
EQ19	Redes Infraestructura	541.28	25%	135.32	75%	405.96
EQ20	A. Verde Recreativa	21,080.41	40%	8,432.16	160%	33,728.66
EQ21	Seguridad	1,347.02	40%	538.81	160%	2,155.23
A. VERDE + EQUIPAMIENTO		81,932.05	33%	25,344.69	118%	88,998.52

Fuente: Casa para todos EP

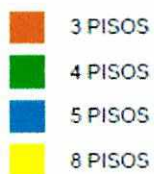
5.2. Altura de edificación: Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho pisos de altura.
- b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco pisos de altura.
- c) Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

Gráfico No. 04
Altura propuesta Proyecto Urbanístico
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"



Fuente: Casa para todos EP



5.3. **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.

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

- a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60 cm.
- b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.
- c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.
- e) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el Promotor instalará, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas, en las plantas bajas, sea cual fuere su nivel de acabados.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.
- h) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m
- i) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.
- j) En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.
- k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas.

6. ÁREAS VERDES.-

6.1. 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) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;

c) 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 elaborada por la EMMOP-Q.

6.2. 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.

Gráfico No. 05
Equipamientos propuesta Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



AFuente: Casa para todos EP

7. **Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público.** - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente, a septiembre de 2016, correspondiendo al menos el 30% de la totalidad de viviendas destinadas a vivienda de Interés Social.

8. **COMPROMISOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.**- La Empresa Pública Casa para Todos estará obligada a cumplir con los siguientes compromisos:

- Aprobará el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio por el Cuerpo de Bomberos.
- 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.
- Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

9. **REGISTRO DE PROYECTOS.-**

Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE **Manuel Córdova Galarza**, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza 156. De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

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

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdeiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnica STHV/DMPPS	05/01/2018
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	05/01/2018





2018-002360

16 FEB 2018

Diego Cevallos Salgado
16/02/2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-
Ticket: GDOC-2018-018804 0747
GDOC-2017-186829 ✓
GDOC-2018-005725 ✓

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Informes Técnicos Proyecto Manuel Córdoba Galarza

De mi consideración:

En atención al oficio con referencia Gdoc. ingresado con fecha 09 de febrero del 2018; y, conforme lo requerido por la Comisión de Uso de Suelo en la sesión realizada el miércoles 7 de febrero de 2017, esta dependencia remite los informes técnicos de la Secretaría de Movilidad con oficio Nro.SA-POL-5206 y de la Secretaría de Ambiente con oficio No. SM-0003 del Proyecto Manuel Córdoba Galarza, a fin de que estos informes se adjunten al expediente del proyecto, el cual con esta incorporación se encuentra completo para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. I. Vinuesa	DMPPS	14.02.2018	<i>Revisado</i>
Revisado por:	Arq. M. González	DMPPS	14.02.2018	<i>MH</i>

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 16 FEB 2018 Hora 11h.15

Nº. HOJAS 15 h.
Recibido por: Pdas

Oficio Nro.SA-POL- 5206
DMQ, 14-12-2017
Ref.: Oficio
GDOC: 2017-186829

Asunto: Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del Proyecto PUAE "Manuel Córdova Galarza"

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

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE "Manuel Córdova Galarza" y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor ha presentado los requerimientos establecidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en relación al componente Ambiental que contempla las siguientes propuestas:

1. Plan de manejo y mantenimiento para áreas verdes, espacio público y equipamiento propuesto;
2. Plan de contingencia de incendios forestales;
3. Plan de manejo de residuos.

De acuerdo al informe adjunto se concluye:


Con relación al numeral 1. Solicitamos la revisión y pronunciamiento de la STHV y o de la EPMOP, dentro de sus competencias.

Con relación al numeral 2, sugerimos que entre las modificaciones que contemplara la OM, se incluya que el cuerpo de bomberos deberá aprobar el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio, en el ámbito de su competencia.

Con relación al numeral 3, el plan de manejo de residuos presentado menciona que se deberá contemplar lo dispuesto en la OM 332, acogiendo la observación de esta Secretaría.

Particular que informo para los fines pertinentes de actualización a la ordenanza 273 PUAE MANUEL CORDOVA GALARZA.

Atentamente,


Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

ANEXOS: Expediente del Promotor "Manuel Córdova Galarza" e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	N. Narváez	SA- POL	2017-12-14	
Revisión:	R. Ruiz E. Vivanco D. Hernandez J. Sempertegui M. Perrone S. Andrade	SA - PN SA - DGCA SA- POL SA-DES SA-POL SA-DGCA	2017-12-14	
Aprobación:	S. Sandoval	SA	2017-12-14	

Informe Técnico

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
CÓRDOVA GALARZA**

1. ANTECEDENTES

Con fecha 19/12/2016, el Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda", ingresa oficio EPV-GG-2015-0186484 a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CÓRDOVA GALARZA" localizado en la parroquia de Carcelén.

Con fecha 21/12/2015, se establece la mesa PUAE para la presentación del Proyecto Urbanístico "MANUEL CÓRDOVA GALARZA". El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial propone Modificatoria de Ordenanza 273 para incremento en construcción de vivienda social.

Con fecha 25/01/2017, la mesa PUAE realiza la sesión de deliberación sobre la viabilidad de las modificaciones del Proyecto Urbanístico Córdoba Galarza.

Con fecha 24/02/2017, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa al Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda" la viabilidad a las modificaciones de la Ordenanza 273.

Con fecha 10/03/2017, se establece reunión de coordinación entre técnicos de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivenda y la Mesa Interna PUAE de Ambiente, para visita al sitio de implantación del proyecto y dar a conocer los criterios ambientales para solventar las observaciones.

Con fecha 07/07/2017, la Empresa Pública Casa Para Todos presenta el Plan de Manejo y Mantenimiento de Áreas Verdes, Plan de Contingencia contra incendios forestales.

Con fecha 17/07/2017, se establece una reunión conjunta entre el equipo técnico del PUAE Córdoba Galarza y el equipo MIR PUAE de la Secretaría de Ambiente, para indicar las observaciones al informe presentado el 07/07/2017 por parte del promotor.

Con fecha 16/11/2017, la Empresa Pública Casa Para Todos presenta un alcance a las correcciones al Plan de Manejo y Mantenimiento de Áreas Verdes, Plan de Contingencia contra incendios forestales y Plan de manejo de Desechos.

2. CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES

Conforme al Informe de Viabilidad de la Modificación del Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza desarrollada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la Mesa Técnica PUAE resuelve declarar viable bajo las siguientes condiciones:

"Literal 3.1.2 Con respecto al Ambiente:

En razón que, los sectores colindantes al planteamiento urbanístico existe un déficit de áreas verdes, se requiere considerar genera un sistema integrado de áreas verdes dentro del proyecto; las mismas que confinen con el límite de la quebrada, constituyendo a este como un espacio de integración entre el proyecto y el entorno.

En el desarrollo de cada una de las manzanas con uso residencial, se deberá considerar el número de viviendas proyectadas, para establecer un equilibrio entre estas y la superficie de área verde por unidad de vivienda estipulada en la normativa vigente"

En el expediente Proyecto de Modificatoria a la Ordenanza que rige al Proyecto Manuel Córdova Galarza, el promotor presenta un análisis descriptivo y a través de cuadros y planos el cálculo de índices en espacio público; quebradas y franjas de protección; y, áreas de interiores de manzana (página 18).

La superficie total de áreas verdes, recreativas y equipamiento ocupa el 29% del área urbanizable; mientras que el área de capa vegetal ocupa el 17%, sobre pasando la normativa del área verde comunal por vivienda que alcanza el 14% del área urbanizable (página 19). Adicionalmente se realizar un cálculo de área verde por habitante alcanzando los 8.14 m²/hab para áreas comunales; 9.58 m²/hab incluyendo protección de quebrada; y 10.96 m²/hab incluyendo afectaciones (página 22).

Con este análisis, el promotor cumple con la normativa vigente de urbanismo y el requerimiento de la Secretaría de Ambiente.

"Literal 3.2 Lista de Requerimientos:

Plan de manejo y mantenimiento para las áreas verdes, espacio público y equipamiento propuesto, que incluya un plan de contingencia a incendios forestales con el respectivo informe favorable de la Secretaría de Ambiente.

El expediente Proyecto de Modificatoria a la Ordenanza que rige al Proyecto Manuel Córdova Galarza, el promotor presenta Matrices que contienen el Plan de Manejo relacionado a los aspectos ambientales de impacto en áreas verdes, proponiendo medidas de mitigación, plazos con indicadores y responsables (páginas 36 al 42). Sin embargo, es necesario contar con un plan de remoción de la cobertura vegetal en que se identifique:

- a. Cuánto se va a remover y donde se va a colocar este material. Considerar que este es material orgánico se debería utilizar como abono y se puede coordinar para que sea utilizado por la EPMMOP en sus viveros forestales. Es importante destacar que el material no debe ser colocado en las quebradas.
- b. Para el proceso de remoción de la cobertura de vegetación arbustiva considerar que hay pequeños relictos de bosque de eucalipto u otras especies, se debe generar un plan de aprovechamiento forestal, en función de la normativa establecida por el MAG.
- c. Se debe generar un plan de recuperación de la cobertura, donde se zonifique las intervenciones y se especifique sistemas de plantación y especies utilizadas, de ser el caso. También debe contar con un componente de mantenimiento y seguimiento a los procesos de recuperación de la cobertura vegetal, de ser el caso.

Con relación al requerimiento del plan de contingencia a incendios forestales, el expediente analiza y determina que el grado de amenaza ante incendios forestales es bajo e identifica tres sectores críticos (página 45). A partir de este escenario, se establece una Matriz de Plan de respuesta en caso de incendios, que ha sido consultado al Cuerpo de Bomberos, en el cual se propone medidas de mitigación a la quema de desechos, plazos con indicadores y responsables (páginas 50 al 54). Sin embargo, el plan de contingencia debe incorporar los siguientes temas:

- a. La señalética no solo debe tener el mensaje de "NO FUMAR EN ESTA ÁREA", también se debe considerar otros mensajes que evidencien la susceptibilidad de la zona a los incendios forestales y también sobre la normativa preventiva y sancionatoria. Además, dentro de la señalética se debe indicar las rutas de escape, los ingresos y salidas que se identifiquen para actuar en el momento de un incendio.
- b. Se debe contar con un diseño de los senderos, fajas cortafuegos, colocación de hidrantes, cercos de protección, etc; esto en coordinación con el Cuerpo de Bomberos. A partir de ello se debe generar un plan de mantenimiento de esta infraestructura.
- c. El plan de mantenimiento deberá indicar la frecuencia con la que se deben realizar las acciones, sea para la limpieza de las fajas cortafuegos, el mantenimiento de la señalética, de intervenciones en la cobertura vegetal con el fin de bajar el volumen de combustible, etc.
- d. Para la formación de brigadas, se debe establecer con precisión su rol y capacitarlas de acuerdo a ello, además habrá que equiparlas, por lo menos para actuar frente a conatos de incendios.
- e. Se debe contar con un protocolo de prevención y de alerta temprana, eso debe ser socializado e interiorizado en la población, con el fin de que cada persona conozca cómo actuar y los pasos que debe seguir.
- f. Importante contar con un mapa de la zona que indique las áreas susceptibles a incendios, las rutas, las vías de acceso, los hidrantes, etc. Esto debe ser colocado en sitios estratégicos y compartido con el Cuerpo de Bomberos.

Con este análisis, el promotor deberá incorporar las observaciones ambientales anteriormente descritas al Plan de contingencia ante incendios forestales y deberá presentar directamente al Cuerpo de Bomberos para su aprobación.

Finalmente, el expediente presenta el Plan de Manejo de Residuos, que fue un requerimiento y compromiso en reunión mantenida el 17/07/2017 con equipo MIR PUAE de la Secretaría de Ambiente; para lo cual, se requiere que cada constructor de las fases del proyecto cumpla con lo determinado en la Ordenanza Metropolitana Nro. 332 en relación al manejo y disposición de escombros, así como el manejo de residuos sólidos. Por lo tanto se debería incluir en el diseño del PUAE, sitios para la clasificación de residuos y la entrega a gestores autorizados cuando sea el caso.

Es importante destacar que la responsabilidad de aplicación de estas actividades debe recaer en los administradores de la urbanización o manzanas como indica en el proyecto, por lo que se recomienda revisar las responsabilidades para la fase de operación del Condominio

f

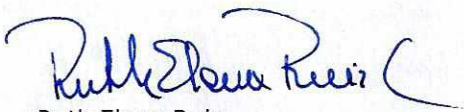
3. Conclusiones

Con relación al primer literal. Solicitamos la revisión y pronunciamiento de la STHV y/o de la EPMOP, dentro de sus competencias.

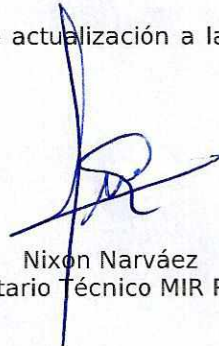
Con relación al segundo literal, sugerimos que entre las modificaciones que contemplará la OM, se incluya que el cuerpo de bomberos deberá aprobar el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio, en el ámbito de su competencia.

Con relación al plan de manejo de residuos presentado menciona que se deberá contemplar lo dispuesto en la OM 332, acogiendo la observación de esta Secretaría.

Particular que informo para los fines pertinentes de actualización a la ordenanza 273 PUAE MANUEL CÓRDOVA GALARZA.



Ruth Elena Ruiz
Directora de Patrimonio Natural



Nixon Narváz
Secretario Técnico MIR PUAE



Mariela Perrone
Directora de Políticas y Planeamiento



Diana Hernández
Técnica de Políticas y Planeamiento



Santiago Andrade
Director de Gestión de Calidad



Elena Vivanco
Técnica de Gestión de Calidad

Jorge Sempertegui
Asesoría Jurídica

13/12/2017

HC. 2018.005725

Oficio Nro. EPCPT-EPV-2018-0005-O

Quito, D.M., 10 de enero de 2018

Asunto: Informe favorable - Estudio de Impacto de Tráfico PUAE, "Manuel Córdova Galarza"

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

De mi consideración:

En referencia al PUAE Manuel Córdova Galarza, adjunto sírvase encontrar en adjunto físico el Informe Técnico Nro. IT-SM-DPPM-0149/2017, con criterio *favorable*, del Estudio de Impacto de Tráfico y Propuesta de Mitigación del Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza"; ubicado entre la calles Jaime Rodós y José M. Velasco Ibarra, Barrio Mastodontes, Administración La Delicia.

Particular que remito para que se incorpore en el expediente de dicho PUAE, el cual se discutirá en el Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



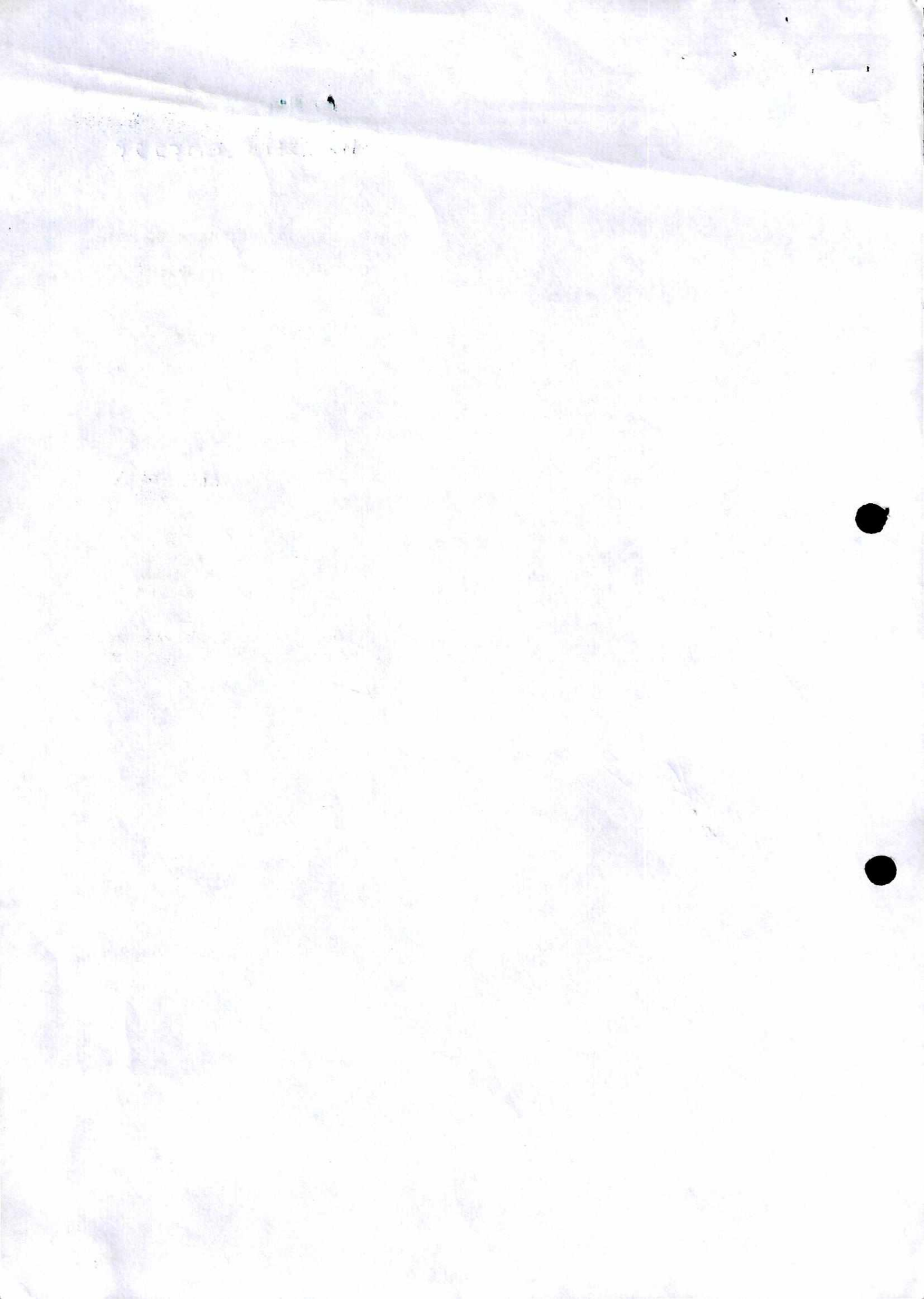
Ing. Carlos Andrés Peña Baquerizo
GERENTE GENERAL

Copia:

Señora Magíster
Ximena Ron Pareja
Gerente de Negocios

Señorita Arquitecta
Andrea Giovanna Urgilés Nuñez
Directora de Estudios Urbanísticos

XR



Quito DM, 05 ENE. 2018
Oficio No. SM- 0003 2017

Arquitecto
Octavio Xavier Enrique Villacreses Peña
Gerente General
Empresa Pública Casa para Todos
Calle Luis Cordero E1-80 y Av. 10 de Agosto.
Teléfono: (593) (02) 298 3600 ext 1472

Asunto: Estudio de Impacto de tráfico
Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Manuel Córdova Galarza"

De mi consideración:

En atención al oficio No. EPCPT-EPV-2017-0431-O con ticket # 2017-122389, mediante el cual solicita la aprobación del *Estudio de Impacto de Tráfico y Propuesta de Mitigación del Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza"*, ubicado entre las calles Jaime Roldós y Jose M. Velasco Ibarra, Barrio Mastodontes, Administración La Delicia, adjunto al presente, sírvase encontrar el Informe Técnico No. IT-SM-DPPM-0149/2017, con criterio **favorable**, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,


Ing. Fausto Miranda Lara
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adjunto: Informe Técnico No. IT-SM-DPPM-0149/2017

CC: Dirección Metropolitana de Inspección
Administración Zonal La Delicia

Elaborado por:	HVilatuna	DPPM	2017/12/15	
Revisado por:	MNarváez	DPPM	2017/12/15	

Ticket No. 2017-122389

	Empresa Pública Casa para Todos
05 ENE 2018	
Recibido por:	Pamela Rente
Hora:	14h 15'
Anexos:	6 hojas a elaborad...

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

IT-SM-DPPM-0149/2017

**INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN
PROYECTO HABITACIONAL MANUEL CÓRDOVA GALARZA, PUAE**

Fecha ingreso:	22/08/2017	Resultado:	APROBADO
	04/10/2017	Acciones a realizar:	Implementar las medidas de mitigación
	24/10/2017		
Ticket #:	2017-122389	Fecha de emisión:	06/10/2017
Solicitante:	Octavio Xavier Enrique Villacreses Peña /Hidalgo Aurelio Núñez Lucio	Copia:	<ul style="list-style-type: none"> • Administración Zonal La Delicia • Dirección Metropolitana de Inspección
Clave Catastral:	13710 05 002		
Predio:	802557		

1. Datos Generales del Proyecto

- Ubicación: en la intersección de las Avs. Rafael de La Barrera y Jaime Roldós Aguilera. Ver figura No. 1.
- Barrio y/o Parroquia: Mastodontes/Carcelén.
- Tipología: Residencial 1 – R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva.
- Acceso/salida vehicular: 4 accesos/salidas: 1) Calle Pedro de la Mata, 2) Av. Clemente Yerovi, 3) Av. Jaime Roldós y 4) Av. Simón Bolívar y a futuro por la Troncal Metropolitana (planificación Municipal). Ver figura No. 1.
- No. Estacionamientos: Se han previsto un total de 3.261 plazas, de las cuales 357 son para visitas. El detalle se muestra en la Tabla No. 1.



10

Tabla No. 1
Número de viviendas y plazas de estacionamiento

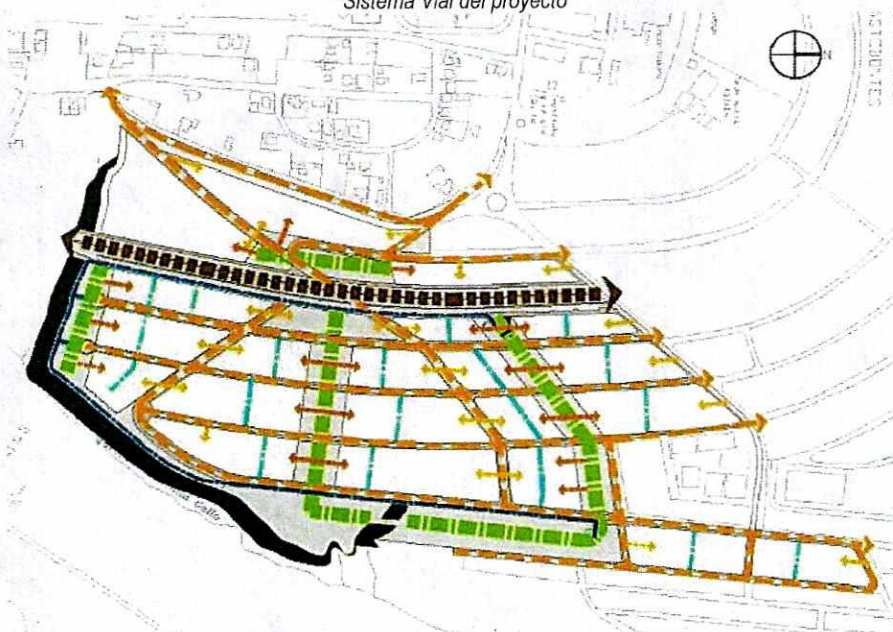
MANZANA	No. VIVIENDAS	POBLACIÓN ESTIMADA (4 hab./U de viv)	No. ESTACIONA- MIENTOS	No. ESTACIONA- MIENTOS VISITAS
MZ1	446	1784	380	42
MZ2	276	1104	235	28
MZ3	174	696	150	19
MZ4	144	576	124	15
MZ5	56	224	48	7
MZ6	80	320	69	10
MZ7	146	584	125	15
MZ8	107	428	93	12
MZ9	110	440	94	12
MZ10	80	320	68	10
MZ11	154	616	132	16
MZ12	103	412	89	12
MZ13	200	800	171	22
MZ14	193	772	164	19
MZ15	87	348	76	10
MZ16	194	776	167	19
MZ17	166	664	142	18
MZ18	246	984	210	25
MZ19	134	536	115	15
MZ20	153	612	130	16
MZ21	140	560	121	15
TOTAL	3.389	13.556	2.904	357

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico

2. Descripción general del Proyecto

El proyecto corresponde a un desarrollo de vivienda de interés social e interés público emplazado en un predio de 542.648,74 m², con una pendiente promedio del 19.3%. Está conformado por 21 manzanas de diferentes dimensiones estructuradas por un sistema vial de 8 vías longitudinales (65 internas y 2 perimetrales) y 3 transversales (1 perimetral y 2 internas diagonales), además de una ciclovía interna. Ver figura No. 2. Este sistema vial define 8 tipos de vías determinadas por las secciones transversales y sus facilidades. El detalle se muestra en la tabla No. 2.

Figura No. 2
Sistema Vial del proyecto



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico

Tabla No. 2
Tipos de vías y sus características

TIPO DE VÍA	CARACTERÍSTICAS
a) Perimetral Metropolitana.	28,60m. de ancho (derecho de vía): doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m de ancho (c/carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3,00m de ancho: cada calzada con espaldón interno de 1,20m; espaldón de 3,00m; y cuneta de 1,30m. Hacia el lado occidental a más del ancho de 28,60m se prevé una franja de transición de 5,00m arborizada y un retiro obligatorio de 10,00m hasta la edificación.
Locales:	
b) Tipo 1 (Calle A).	15,00m de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril de 3,00m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, dos aceras de 3,50m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m de césped + 2,50m de piso duro) y un retiro obligatorio de 3,00m arborizado hasta la edificación.
c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B)	16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 14,00m de ancho (c/carril de 3,50m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m, acera lateral de 3,50m combinando piso duro y césped (desde la ciclo vía: 1,00m de césped + 2,50m de piso duro), faja de 1,90m de separación con vía Perimetral Metropolitana
d) Tipo 3 (Calle F).	18,00m de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m de ancho (c/carril de 3,50m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, acera oriental de 5,50m (desde la calzada: 1,00m de césped + 2,00m para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m de piso duro), acera occidental de 2,50m de piso duro.
e) Tipo 4 (Calles 1 y 2).	16,00m de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m de ancho (c/carril de 3,00m, dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m de ancho.
f) Tipo 5 (Calle C).	15,00m de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m de ancho (c/carril de 3,50m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, dos aceras de 3,00m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m de césped + 2,00m de piso duro).
g) Tipo 6 (Pasaje D y Calle G).	13,00m de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril 3,00m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, dos aceras de 2,50m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m de césped + 1,50m de piso duro).
h) Tipo 7 (Calles 1, 3, 4, 5).	11,00m de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril de 3,00m), dos aceras de 2,50m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m de césped + 1,50m de piso duro).
i) Tipo 8 (Calles D y E).	11,00m de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, dos aceras de 2,75m de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m de césped + 1,75m de piso duro).

Fuente: EIT- PUAE Manuel Córdova Galarza

Dada la magnitud del proyecto, éste será complementado con varios tipos de equipamiento, como:

- Educativo
- Salud
- Culto
- Recreativo y deportivo
- Cultural
- Administración pública
- Bienestar social.
- Uso múltiple (Comercial para el proyecto)

El proyecto se divide en dos predios cortados por el trazado del proyecto vial Troncal Metropolitana, que corresponde a una vía de 28,60 m de ancho, la cual está catalogada como Vía Expresa, misma que aún no ha sido implementada por la Municipalidad. El predio occidental es de menor tamaño y el oriental abarca la mayor parte de su superficie y de desarrollo del proyecto. En la figura No. 3 se puede apreciar lo indicado.

Figura No. 3
Sistema de áreas verdes



Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico

3. Características de las vías e intersecciones vinculadas al proyecto

Las características viales de las calles e intersecciones del área circundante al proyecto que tienen incidencia directa o, se detallan en la tabla No. 3 y en la figura No. 1:

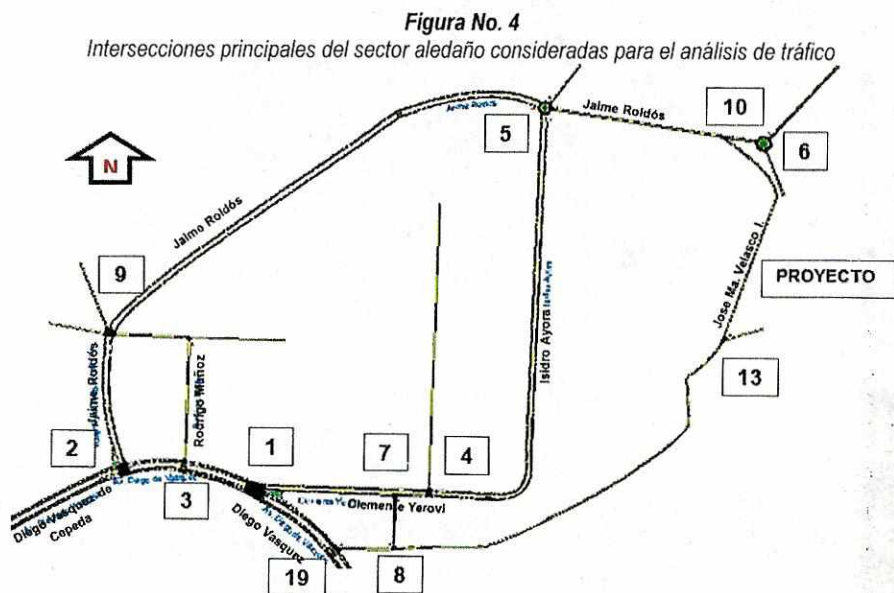
Tabla No. 3
Detalle vías adyacentes al proyecto (anchos expresados en metros)

VÍA	TRAMO DE VÍA	ANCHO CALZADAS	ANCHO PARTERRE	ANCHO ACERAS	ANCHO TOTAL	# CARRILES POR SENTIDO
Av. Diego Vásquez de Cepeda	Entre la E67 y la Av. J. Roldós	12.00	6.00	3.00	36.00	2
Av. Jaime Roldós A.	Entre Av. Diego Vásquez y Av. Clemente Yerovi	9.00	2.50	2.50	25.50	2
	Av. Clemente Yerovi y acceso a Los Sirios	11.00	0.00	2.50	16.00	1
	Acceso a Los Sirios y Av. Simón Eolivar	9.00	0.00	2.50	14.00	1
Av. Clemente Yerovi I.	Entre Av. Diego Vásquez y Av. Jaime Roldós	8.00	0.00	2.50	21.00	2
Corredor vial lado Este	Calle Pedro de la Mata	16.00 y 19.00	0.00	0.00	16.00 y 19.00	2
	Calle Rafael Barrera	12.00 y 10.00	0.00	0.00	12.00 y 10.00	1

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico

4. Análisis de Tráfico

Los accesos y salidas vehiculares del proyecto están relacionados con las vías e intersecciones del sistema vial aledaño, las cuales se indican a continuación en la figura No. 4 y que son las consideradas para el análisis de los impactos de tráfico asociados al proyecto, contrastando con la situación actual.



Fuente: EIT "PUAE Manuel Córdova Galarza

4.1. Análisis de tráfico sin proyecto

El estudio presentado por el promotor del proyecto determina que, la hora de mayor demanda en las vías e intersecciones aledañas al proyecto es: en la mañana, de 07h00 a 08h00, hora que se considera coincidente con la que se espera se generarán por efecto del proyecto.

Los conteos vehiculares presentados en el estudio de tráfico se realizaron en las nueve intersecciones antes indicadas, desde las 00h00 a 24h00 en dos días hábiles de la semana. A continuación, se presentan en la figura No. 5 y tabla No. 4, los flujos vehiculares en la hora de mayor demanda del pico AM (07h00-08h00).

Figura No. 5
Flujos vehiculares en las intersecciones aledañas al predio en la situación sin proyecto - Hora pico



4.2. Análisis de Tráfico con proyecto

4.2.1. Rutas de accesos, salidas vehiculares y peatonales hacia y desde el proyecto

El acceso/salida vehicular y peatonal al proyecto, dadas las condiciones de inserción en la estructura urbana del sector donde se implantará el proyecto, se realizará principalmente por cuatro rutas principales:

- I. Desde el occidente: por la Av. Diego Vásquez de Cepeda, Av. Jaime Roldós Aguilera, llegada al proyecto;
- II. Desde el oriente, opción 1: por la Av. Diego Vásquez de Cepeda, calle Rafael Carvajal N 77B, calle Oe1B, Av. Clemente Yerovi, Av. Isidro Ayora, Av. Jaime Roldós, llegada al proyecto.
- III. Desde el oriente, opción 2: por la Av. Diego Vásquez de Cepeda, calle Rafael Carvajal N 77B – calle Rafael Barrera E 6B, llegada al proyecto.

Esta ruta es la más directa y con menos problemas de congestión desde el oriente; sin embargo, actualmente las condiciones de la capa de rodadura de la calle Rafael Carvajal N 77B a partir de la calle Oe1B, está en malas condiciones, por lo que se puede deducir que la ruta II opción 1 puede ser la más utilizada. Será necesario rehabilitar ese tramo vial para ofrecer una accesibilidad más adecuada con menos afectación a las condiciones de tráfico del sector.

- IV. Desde la Av. Simón Bolívar, siguiendo por la Av. Jaime Roldós Aguilera (Urb. Lirios de Carcelén), llegada al proyecto.

Actualmente esta ruta todavía tiene accesibilidad parcial desde el sector de San Antonio, no así desde la Panamericana Norte; su funcionamiento total está previsto en las siguientes semanas.

A futuro, desde la Av. Simón Bolívar se podrá acceder por la Troncal Metropolitana para los usuarios que lleguen desde la Panamericana Norte.

4.2.2. Generación de tráfico por la implantación del proyecto

El consultor considera dos fuentes fundamentales para la producción del tráfico en el proyecto:

1. De acuerdo con el estudio analizado, la producción del tráfico generado se asocia principalmente por las actividades relacionadas con la vivienda, es decir desde las familias (población residente). Esta producción de viajes se ha determinado a partir de la tasa de motorización de la población (*El número de unidades de vivienda propuestos es de 3389, con ello se estima una población total es de 13.556 habitantes (4 miembros por familia). Esta población requerirá, según el planteamiento del diseño urbanístico y de reforma de la normativa establecida en la ordenanza especial 2008, de un estacionamiento por vivienda (3.389) y de un estacionamiento por cada 20 viviendas para las visitas (170), lo que da un total de 3.558 plazas estacionamiento para un número igual de vehículos*) y de la tasa per cápita de viajes motorizados al día de la misma población (*la cual se consideró el promedio de los últimos 7 años, es decir 24 vehículos por 100 habitantes*). Con esto se tendrían 3.254 vehículos, es decir un 96% de la oferta estaría ocupada.
2. La otra fuente de generación del tráfico está determinada desde las actividades en los espacios y equipamientos públicos del proyecto, que como se constata en la ordenanza aprobada, no se plantean desarrollos de equipamientos urbanos de escala mayor al propio proyecto que generen atracción de tráfico externo. Únicamente la Unidad Educativa del Milenio generaría un tráfico externo bajo el supuesto de que el personal docente y administrativo podría no habitar en la cercanía del establecimiento, así como una proporción de estudiantes que requerirían de movilización motorizada en transporte escolar y en transporte privado.

De lo cual se deduce:

Parque vehicular:

✓ Vivienda

3.389 unidades de vivienda

4 miembros por familia = 13.556 hb.

1 estacionamiento por Vivienda = 3.389 estacionamientos para residentes

3.389 viviendas / 20 = 170 estacionamientos para visitantes (no se toma en cuenta para el cálculo de las horas pico).

Potencial parque vehicular total = **3.389 vehículos.**

✓ Unidad Educativa del Milenio:

Alumnos + docentes + personal administrativo = 1.500

Se estima que aproximadamente el 50%, esto es:

700 alumnos usarían transporte escolar,

200 alumnos, docentes y administrativos usarían vehículos particulares,

600 a pie y bicicleta:

700 alumnos docentes y personal administrativo = 33 buses

200 alumnos, docentes y personal administrativo (1,5 de ocupación) = 133 vehículos particulares.

Total, parque vehicular: 3.389+166 = 3.555 vehículos

Tráfico generado:

✓ Viajes día por vehículo = 2 promedio

3.389 vehículos X 2 = 6.778 viajes motorizados al día por los residentes

✓ Hora pico promedio en las vías relacionadas, entre el 6% y el 9%; sin embargo,

dado que el proyecto es de vivienda, el flujo vehicular es muy significativo en la hora pico AM, se ha determinado que éste oscila entre 12% y 15%

Se asume 12,5% del tráfico generado en HIP de los residentes = **847 vehículos**

Esto representa el 25% del parque vehicular del proyecto.

Y, el 100% de los vehículos asociados a la unidad educativa = **166 vehículos**

Total de vehículos generados por el proyecto = **1.013 vehículos**

4.2.1. Asignación de tráfico generado en las rutas de acceso y salida

En total, 1.013 vehículos en las horas pico AM se sumarían a los flujos vehiculares existentes de las intersecciones aledañas por efecto del proyecto, de los cuales 847 corresponden a los residentes (es decir el 25% del total del parque vehicular, lo cual incluye las consideraciones de restricción Pico y Placa en el orden del 15%) que estarían saliendo del proyecto y 166 a los relacionados con la unidad educativa (padres de familia, docentes y administrativos) llegando al proyecto, los mismos que se distribuirían de acuerdo con la hipótesis del consultor en las siguientes tablas: No. 5 y 6.

Tabla No. 5

Distribución de flujos en las vías saliendo del proyecto en HP AM

ASIGNACIÓN DEL TRÁFICO A LOS ACCESOS		
ACCESOS	ASIGNACIÓN	TRÁFICO (hp)
I	35%	297
II	28%	237
III	7%	59
IV	30%	254
Tráfico generado HP		847

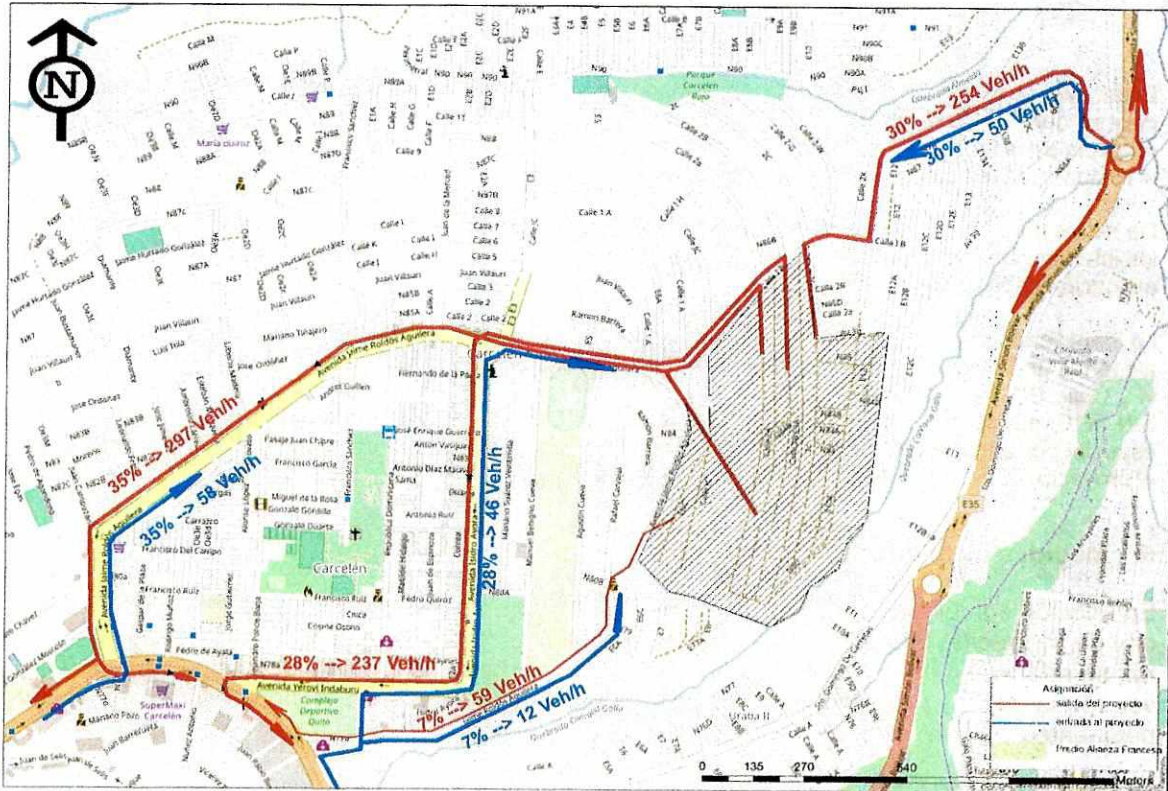
Tabla No. 6
Distribución de flujos en las vías llegando al proyecto en HP AM

ASIGNACIÓN DEL TRÁFICO A LOS ACCESOS		
ACCESOS	ASIGNACIÓN	TRÁFICO (hp)
I	35%	58
II	28%	46
III	7%	12
IV	30%	50
Tráfico generado HP		166

Elaboración: Propia - Fuente: EIT- PUAE Manuel Córdova Galarza

De acuerdo con los datos de las tablas precedentes, el tráfico generado y atraído por el proyecto, se identifica en la siguiente figura No. 6.

Figura No. 6
Asignación del tráfico generado por el proyecto Manuel Córdova Galarza en accesos y salidas – Hora Pico AM 07H00 – 08H00



Elaboración: Propia - Fuente: EIT PUAE Manuel Córdova Galarza

4.2.2. Evaluación de los impactos al tráfico

Con estos datos, más los flujos vehiculares que circulan en la situación sin proyecto por estas vías, utilizando el programa de micro-simulación SYNCHRO, el estudio determina que los niveles de servicio de las intersecciones aledañas al proyecto, tanto en las situaciones sin proyecto, con proyecto y su proyección a 10 años, son los que se indican en la tabla No. 7.

Tabla No. 7
Niveles de servicio en las Intersecciones aledañas al proyecto

cod	Movimientos	Promedio de Demoras (s) (modelo)	NO. de Veh (UNIDADES) (Modelo)	Promedio de Colas (m) (Modelo)	Nivel de Servicio
1	Av. Diego Vásquez de Cepeda & Clemente Yerovi I.	90.68	5 816	189.16	F
2	Av. Diego Vásquez de Cepeda & Jaime Roldós A.	149.24	6 328	189.86	F
3	Av. Diego Vásquez de Cepeda & Rodrigo Muñoz	49.23	5 252	148.60	E
4	Av. Clemente Yerovi I. & República Dominicana	38.50	2 365	128.33	E
5	Av. Isidro Ayora & Jaime Roldós	19.50	2 471	20.00	C
6	Av. Jaime Roldós A. & E6b	11.00	798	15.00	B
7	Av. Clemente Yerovi I & Calle S/N	16.60	2 795	24.90	C
8	Calle Rafael Carvajal & Calle S/N	10.75	543	6.20	B
9	Av. Jaime Roldós A. & Francisco del Campo	41.18	1 481	91.88	E
10	Av. Jaime Roldós A. & José M. Velasco Ibarra & calle S/N	17.50	1 184	17.00	C

Elaboración: Propia - Fuente: EIT-Santa Lucía, 2017

Estas intersecciones presentan importantes conflictos de tráfico debido a la afluencia de altos flujos vehiculares que a ellas acceden, en las cuales el aporte del proyecto no repercute de manera significativa respecto a los mismos, por lo que las variaciones en los niveles de servicio son mínimas. En la proyección a 10 años, los resultados reflejan cambios que se pueden considerar aceptables.

De esta evaluación se puede deducir que, los impactos generados por el proyecto no son significativos en las intersecciones del sistema vial aledaño al proyecto, por lo que no se requiere implementar medidas de mitigación especiales.

Lo identificado para el año 2026 (con y sin proyecto) las condiciones de desempeño de las intersecciones aledañas al proyecto en general son manejables a excepción de la conformada por la Av. Clemente Yerovi y Calle S/N (# 7) y la intersección conformada por Av. Jaime Roldós, José Ma. Velasco Ibarra y Calle S/N (#10) en las cuales el nivel de servicio ha pasado de "A" a "C", la cual requerirá de un tratamiento especial por parte de la Municipalidad, ya que es resultado del incremento general del tráfico, más no por el proyecto, puesto que su generación se mantendrá similar.

5. Medidas de Mitigación

En relación con el sistema vial y de circulación aledaño, el estudio incorpora dos tipos de medidas de mitigación que serán asumidas en su totalidad por el promotor del proyecto: las primeras se relacionan básicamente con la edificación y su operatividad; y las segundas, tienen que ver con la gestión del tráfico (señalización horizontal y vertical), las mismas que se consideran pertinentes y se describen a continuación:

Imputables al proyecto:

- Construir con diseños técnicamente elaborados las intersecciones de las vías del proyecto con las calles Rafael de la Barrera y Jaime Roldós.
- En coordinación con la EPMOP, implementar el sistema semafórico de gestión del tráfico en las cuatro intersecciones principales de accesibilidad al proyecto, en la etapa final del proyecto, es decir cuando se encuentre construido y operativo al 100% (año 2025): calle Rafael de la Barrera y calle diagonal principal V7 y calle Jaime Roldós y calle V12.
- Reforzar la señalización horizontal y vertical en los accesos al proyecto. Eso debe incluir paneles informativos de destinos para facilitar la circulación.
- Realizar la conexión vial de la calle 2 en el tramo que atraviesa la Troncal Metropolitana, la cual será de carácter temporal hasta que la Municipalidad construya la Troncal Metropolitana.
- Implementar el sistema de circulación propuesto en el presente estudio con la señalización vial horizontal y vertical establecida, que incluirá la localización de las zonas de es-

tacionamientos especificando los usos reservados para los habitantes de cada manzana, estacionamientos para visitantes, y estacionamientos en la vía.

- Para la operación del sistema de transporte público el proyecto realizará la señalización vial relacionada con este servicio e implementará el mobiliario de paradas. Se implementará paradas accesibles para la población del proyecto en la conexión vial con la prolongación de la Av. Simón Bolívar
- La EPCPT dispondrá la implementación del plan de control y seguridad del tráfico, en coordinación con la EPMMOP en las dos vías aledañas al proyecto durante el proceso constructivo, a ser ejecutado por el constructor.
- Se deberá disponer al interior de la unidad educativa de una oferta suficiente de estacionamiento los buses escolares (estimados 33 y 20 para personal docente y administrativo), en el exterior se dispondrá de estacionamiento lateral para vehículos particulares de padres de familia y para eventos académicos públicos. Se considerará lo establecido en la ORDM-300 sobre zonas escolares seguras, cuando entre en funcionamiento la Unidad Educativa.
- Los equipamientos urbanos, como la Unidad Educativa y otros menores de comercio y servicios vecinales del proyecto tendrán un número obligatorio de estacionamientos para las bicicletas y motos, acorde lo establecido en la ordenanza metropolitana respectiva.

Estos detalles se indican en el plano de medidas de mitigación adjunto, sellado y sumillado por esta Secretaría.

No imputables al proyecto:

- Construcción del tramo de la Av. Troncal Metropolitana desde la intersección con la Av. Simón Bolívar hasta empatar con la Av. Córdova Galarza y la calle Rumihurco (vía de acceso al barrio Roldós) en el noroccidente sector de la ciudadela Roldós. Única opción de distribuir el tráfico de la Av. Diego Vásquez de Cepeda y reestructurar el sistema de circulación del norte de la centralidad de Quito, esto permitirá mejorar los niveles de servicio operativos de las intersecciones entre la Av. Diego Vásquez de Cepeda con Jaime Roldós y Clemente Yerovi.
- Reformas geométricas estructural a la intersección de las Avs. Diego Vásquez de Cepeda y Clemente Yerovi incorporando el tratamiento de las intersecciones relacionadas Av. C. Yerovi y calle E.75 y accesos 1, 2, y 3 a Carcelén. El principio guía de la reforma será reducir las demoras actuales haciendo más eficientes y seguros los cruces peatonales y haciendo más eficientes los accesos y salidas vehiculares desde y hacia la urbanización Carcelén. Incluyendo el necesario giro izquierdo desde la calle Pedro de la Mata y calle E.75 para ingresar a la avenida Clemente Yerovi y luego incorporarse a la Av. Diego Vásquez de Cepeda.
- Reformas geométricas intersección #5, eliminación de jardinera en redondel conformado por las Avs. Isidro Ayora, Jaime Roldós, calle K, en el acceso Este (Av. Jaime Roldós), y la conformación de tres carriles con una distancia de 40 metros (un carril adicional en la aproximación), lo que mejora el nivel de servicio de la intersección,
- Cambio estructural de las carpetas de rodadura, reconfiguración y construcción de aceras de los corredores viales:
- Calle Pedro de la Mata desde la Av. Diego Vásquez de Cepeda, sigue por calle Rafael de la Barrera hasta la intersección con calle Jaime Roldós en el límite norte del proyecto.
- La Av. Jaime Roldós, desde la Av. Diego Vásquez de Cepeda hasta el redondel con la Av. Isidro Ayora, sigue la calle Jaime Roldós, hasta la Av. Simón Bolívar.
- Reforzar y reconfigurar la oferta en transporte público de toda la zona norte. Carcelén Alto y Carcelén bajo, Córdova Galarza, Los Lirios, Carapungo, incluso la urbanización Bicentenario y aledaños.


- Construir aceras peatonales continuas y con suficiente ancho (mínimo 2m.) en el tramo de la calle Roldós entre la Av. Simón Bolívar y el proyecto para garantizar la accesibilidad peatonal de la población del proyecto a este importante eje vial, próximo a entrar en operación.

6. Conclusiones y recomendaciones:

Por lo expuesto, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto habitacional "Manuel Córdova Galarza", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación antes mencionadas y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.

En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, estacionamientos para vehículos menores, seguridades contra incendios, etc., la Administración Zonal La Delicia autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.

La Administración Zonal La Delicia y la Dirección Metropolitana de Inspección deben considerar que el informe favorable de tráfico del proyecto habitacional "Manuel Córdova Galarza" implica el cumplimiento de las medidas de mitigación y por tanto éstas se convierte en condición obligatoria para la aprobación del proyecto arquitectónico, para lo cual se adjunta la carta de compromiso del promotor del proyecto.



Elaborado por: Henry Vilatuña G.
Revisado por: Marcelo Narváez P. A
Para: Fausto Miranda Lara.

Fecha: **05 FEB 2018** Hora **10:00**

Nº. HOJAS **DES -**
Recibido por: **[Firma]** (K2)



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

1 C - 0 - 2018 - 007

EXPEDIENTE PRO-0232-2018
GDOC. 2018-002360 ✓
DM QUITO, 05 FEB. 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

En atención a su Oficio No. SGC-2017-0100 de 9 de enero de 2018, mediante el cual, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 8 de enero de 2018, resolvió solicitar a Procuraduría Metropolitana que emita un informe legal respecto al proyecto normativo en referencia, sin perjuicio de que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Movilidad procedan a la actualización del informe respectivo, me permito manifestar lo siguiente:

II. INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-10068 de 5 de enero de 2018, el Secretario Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Manuel Córdova Galarza.

III. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”*.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26 establece:

“1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."

IV. INFORME LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe técnico citado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza Modificatoria del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Manuel Córdova Galarza.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. El considerando sexto poner como considerando tercero, para guardar el orden de citas normativas.
2. En el penúltimo considerando se citará, el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Se debería incorporar los informes de las instancias técnicas a las que se hace referencia en los considerandos del proyecto modificatorio.
4. En los artículos modificatorios propuestos se eliminará la palabra "innumerados", en razón de que estos se encuentran numerados.
5. En el artículo 9 se deberá verificar la sustitución de los literales propuestos, porque el artículo 10 de la Ordenanza No. 273, solo va hasta el literal f). Los literales propuestos a partir del g) deberían constar como incorporación. *pu*



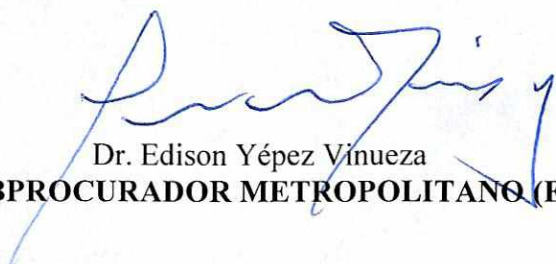
PROCURADURÍA
METROPOLITANA

6. En la Disposición Final debería considerar que la presente ordenanza debería publicarse en la página web del MDMQ sin que sea necesaria su publicación en el Registro Oficial.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo(16 FOJAS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mayra Vizuete T.	PRO	23/01/18	MV.
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo