

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

1.1. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 08 de enero de 2018 conoció el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "La Betania", conforme la iniciativa legislativa del Alcalde contenida en el oficio No. SPA-MEP-2018-436, que contiene el oficio No. STHV-DMPPS-0069, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

1.2. El Concejo Metropolitano, en sesión de 21 de marzo de 2018, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE "La Betania", realizando ciertas observaciones sobre el mismo, para que sean tratadas dentro de la Comisión de Uso de Suelo.

1.1. Mediante oficio No. SG-0971 de 22 de marzo de 2018, a fojas 250 del expediente, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones del primer debate en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

1.3. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 2 de julio, reinstalada el 3 de julio de 2018, analizó las observaciones respecto del proyecto normativo del PUAE La Betania, sistematizando aquellas observaciones que consideró pertinentes y señalando que las mismas deberán ser subsanadas previo a la continuación de su tratamiento en la comisión.

1.4. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2699 de 08 de junio de 2018, a fojas 289 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", el cual incorpora las observaciones formuladas en primer debate.



- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, analizó, para su aprobación, el proyecto normativo del PUAE La Betania, y conoció el oficio No. MAG-SAG-2018-1623-OF emitido por la Subsecretaría de Agricultura del Ministerio de Agricultura y Ganadería, respecto de la autorización del cambio de clasificación de suelo rural a expansión urbana para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".
- 1.6. Con todos los antecedentes expuestos, la Secretaría General del Concejo Metropolitano procede a la elaboración del presente informe de comisión, el cual es entregado en el despacho del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con fecha 3 de octubre de 2018, tras implementar las observaciones emitidas por la Presidencia de la Comisión.

2. INFORME TÉCNICO

- 2.1. Mediante oficio No. SA-4452 de 26 de octubre de 2017, a fojas 261-263 del expediente, la Sra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, remite el informe de viabilidad ambiental para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", el mismo que en su parte pertinente señala:

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

- 2.2. Mediante oficio No. SM 0216-2018, de 5 de febrero de 2018, a fojas 252-259 del expediente, el Ing. Fausto Miranda Lara, Secretario de Movilidad, remite el informe final de Estudio de Tráfico del PUAE La Betania, signado con el No. SM-DPPM-001/2018, mismo que en lo principal manifiesta:

*"(...) De acuerdo a lo expuesto se emite el informe **favorable** al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al Proyecto "La Betania". El proyecto deberá realizarse, en cuanto se refiere a las medidas de mitigación de impacto de tráfico, de acuerdo a los planos sellados y sumillados por esta Secretaría, los mismos que se adjuntan al presente informe." (...)"*

- 2.3. Mediante oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF de 13 de junio de 2018, a fojas 306 a 307 del expediente, el Mgs. José Antonio Carrera Andrade, Subsecretario de Agricultura del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en relación a la solicitud de cambio de clasificación de suelo para el predio en el cual se pretende desarrollar el PUAE La Bentania, en lo principal resuelve:

"AUTORIZAR el Cambio de Clasificación de Suelo Rural Agrario a Expansión Urbana del polígono solicitado".

2.4. Mediante oficio No. MAG-SAG-2018-1323-OF de 27 de junio de 2018, a fojas 293 del expediente, el Ing. Simón Ezequiel Farah Asang, Subsecretario de Agricultura del Ministerio de Agricultura y Ganadería, remite alcance al oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF, y en lo principal manifiesta:

"(...)La Subsecretaría de Agricultura ha procedido a solicitar al Ministerio del Ambiente remita criterio técnico respectivo, sobre una posible intersección en el polígono en análisis. Por lo expuesto se comunica al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se digna suspender el respectivo trámite para la declaratoria de cambio de calificación del suelo rural agrario a suelo de expansión urbana del polígono para el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

2.5. Mediante oficio No. MAE-SPN-2018-0493-O de 25 de julio de 2018, a fojas 308 del expediente, el Blgo. Alfredo Danilo López Mora, Subsecretario de Patrimonio Natural, emite informe y en lo principal informa:

"(...) se identificó que el predio Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De igual manera, en base a la información cartográfica a escala 1:5000 de la zona de intervención, se pudo visualizar que la cobertura vegetal del tipo arbustal no está presente en la zona, sino cultivos de maíz, información que se corroboró durante la visita del campo realizada".

2.6. Mediante oficio No. MAG-SAG-2018-1623-OF de 31 de julio de 2018, a fojas 309 del expediente, el Mgs. José Antonio Carrera Andrade, Subsecretario de Agricultura del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en lo principal manifiesta:

*"(...) esta Subsecretaria se ratifica en el pronunciamiento emitido mediante Oficio No. MAG-SAG-2018-1221-OF, de fecha 13 de junio del presente año, dirigido al Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, es decir: **AUTORIZAR** el cambio de clasificación de suelo rural a expansión urbana para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No. 0230-2018, de 5 de febrero de 2018, a fojas 192-193 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

"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 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" (...)"

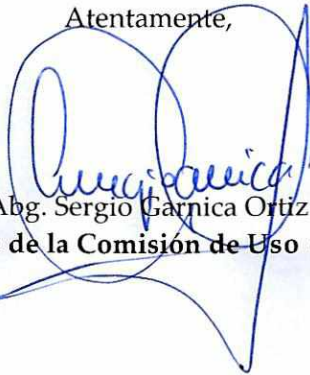


4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

Dictamen que las Comisiones ponen a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



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






Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Vallejo	GC	2018-10-03	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-10-03	

(2017-078522)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	04/OCTUBRE/2018		04/OCTUBRE/2018	
Sr. Jorge Albán				
Abg- Eduardo Del Pozo	09-10-2018			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 11 JUN 2018 Hora 14:37

Nº. HOJAS -252h-7

Recibido por: [Firma]

QUITO
ALCALDÍA

8 JUN 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS- 2699
Ticket: GDOC-2017-078522

[Firma: Concejo de STHV]
[Firma: Concejo de STHV]
11/06/2018

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

Asunto: Propuesta de Ordenanza del PUAE "La Betania"

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-1000 del 23 de marzo del 2018; mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remite el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", el cual contiene las observaciones del primer debate, realizadas por los señores Concejales, en sesión de Concejo de 22 de marzo de 2018; y, una vez analizadas y solventadas dichas observaciones por la Empresa Pública Casa Para Todos mediante oficio Nro. EPCPT-GT-2018-0016-O, de fecha 09 de mayo de 2018, remito el expediente del proyecto adjuntando el texto de la propuesta de ordenanza actualizada.

Atentamente,

[Firma: Jacobo Herdoiza B.]

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	08.06.2018	PH
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	08.06.2018	ZK

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO

ESPECIAL "LA BETANIA" - ORDENANZA ESPECIAL N°

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO

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

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

Que, el literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión Onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, exonera de este pago a los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).

Que, el Acuerdo Ministerial No. 027-15 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 "Betania";

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

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

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

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0069 del 5 de enero de 2018 que contiene el informe técnico la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania".

Que, mediante oficio No. SM-0216-2018 del 5 de febrero de 2018 que contiene el informe técnico No. SM-DPPM-001/2018 la Secretaria de Movilidad emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Betania" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha 21 de marzo de 2018.

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

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

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "LA BETANIA"**

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

Corresponde al predio No. 5782935, de propiedad de la Empresa Pública Casa para Todos, que comprende un área de 207.228,58 m², (20,72 hectáreas), cuyas características principales se describen en el Cuadro No. 1 y Plano 02 "Topografía: Estado previo", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 1

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

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

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

- a. Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a vivienda de interés social, impulsando el concepto de “ciudad sostenible” como micro-centralidad articulada al territorio.
- b. Promover el uso de las áreas verdes, equipamientos y de las plantas bajas activas, cuya estructura de usos destinada a vivienda, comercio, servicios y equipamiento, enriquecen y potencian la vida en el espacio público.
- c. Mejorar la conectividad del sector e incentivar el desarrollo de modos de transportación no motorizada, en especial el peatonal y el ciclístico, mediante la conformación de zona 30, entre otros mecanismos.

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

Genera un área verde pública, parque en el que se ubicará un conjunto de equipamientos de servicio social, fomento productivo, salud, seguridad ciudadana y espacios para la recreación. El proyecto contempla un sistema de vías que se integra a la red vial circundante del sector y principalmente a la Avenida Betania. Ver Plano 03 “Características Generales” que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Artículo 6.- Infraestructura: El desarrollo de las redes eléctricas y de telecomunicaciones en el proyecto, estará acorde a la Normativa Nacional y Local vigente a la fecha de la elaboración y aprobación de los estudios técnicos.

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

Artículo 7.- Identificación de lotes y cesiones municipales.- Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial La Betania, se conforman manzanas (lotes edificables) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al Cuadro No. 2 y Plano 04 “Áreas y amanzanamiento”, que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

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

Cuadro No. 2: Superficies Actuales y Propuestas

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
AREA BRUTA	207.228,58	100,00%	
AFECTACIONES			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
AVENIDA BETANIA	3.450,02		
VÍA LB-1	1.476,91		
VÍA LB-8	1.336,94		
ESTERO PADREHUAYCU	217,88		
ESTERO S/N	1.723,68		
TOTAL AFECTACIONES	8.205,44	3,96%	
ÁREA SIN AFECTACIONES	199.023,15	96,04%	100,00%
ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51		32,28%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	9.950,19		5,00%
VÍAS	32.912,73		16,54%
TOTAL	107.111,43		63,82%
ÁREA ÚTIL MANZANAS			
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)		
MANZANA 1	6.089,58		
MANZANA 2	6.505,71		
MANZANA 3	6.517,28		
MANZANA 4	6.517,84		
MANZANA 5	7.019,05		
MANZANA 6	7.221,08		
MANZANA 7	7.402,84		
MANZANA 8	6.451,48		
MANZANA 9	8.039,02		
MANZANA 10	6.821,25		
MANZANA 11	7.083,47		
MANZANA 12	7.294,07		
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48		
ESTACIONAMIENTO 2	2.125,65		
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48		
EQ PRIVADO	2.376,43		
TOTAL	91.911,71		46,18%

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

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

- b) El Proyecto deberá contemplar la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.
- c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados en edificios.
- e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.
- f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.
- g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:
- Las áreas verdes comunales actuarán como “pulmones” de manzana, por su característica de suelo permeable, su destino al esparcimiento o a la reunión del vecindario y deberán concebirse con vegetación alta, baja y media.
 - Las áreas comunales abiertas: jardines, patios, áreas de juego, etc. de los conjuntos residenciales, se podrán separar de los espacios públicos solamente con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento.
 - Se prohíbe expresamente que el comercio vecinal y barrial se abra hacia el interior de las manzanas de vivienda.
 - Queda prohibida toda construcción en las áreas comunales abiertas (zonas verdes) de planta baja.
- h) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.

Artículo 9.- Superficies y linderos de los Lotes. - Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el **cuadro No. 3:**

Cuadro No. 3

SUPERFICIES Y LINDEROS

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
			LB-C		
			147,29		
			EQ 3		
			67,02		
			LB-C		
			47,59		
			EQ 4	LB-8	
			66,38	162,73	
			LB-C	EQ 6	EQ PRIVADO
			66,80	67,09	27,58
		ESTERO			
		PADREHUAYCU			
		79,20	EQ 5	LB-8	LB-3
			66,84	38,92	49,64
		URBANIZACIÓN		URBANIZACIÓN PRIVADA	
		PRIVADA SIN		ALTOS DE BETANIA	
			LB-C	(ETAPA 1)	LB-B
ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	64.248,51	217,06	57,88	54,02	200,13
		LB-B	LB-C	LB-3	LB-2
EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL	5.367,90	65,11	73,16	53,86	109,45
		LB-A	LB-B		LB-4
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	55,52	94,61		89,03
		ÁREA VERDE	LB-C	ÁREA VERDE	ÁREA VERDE
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	22,36	22,36	22,30	22,36
		ÁREA VERDE	LB-C	ÁREA VERDE	ÁREA VERDE
EQ 4 - SALUD	500,97	22,36	22,41	21,86	22,36
		ÁREA VERDE	LB-C	ÁREA VERDE	ÁREA VERDE
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	22,36	22,37	22,12	22,36
		ÁREA VERDE	ÁREA VERDE	LB-8	ÁREA VERDE
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	22,37	22,36	22,36	22,36
ÁREA ÚTIL MANZANAS					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
		URB. PRIVADA	LB-A	EQ PRIVADO	LB-1
MANZANA 1	6.089,58	239,90	246,38	25,96	25,01
		LB-A	LB-B	LB-2	PASAJE NORTE
MANZANA 2	6.505,71	75,23	48,40	108,01	117,38
		LB-A	LB-B	LB-3	LB-2
MANZANA 3	6.517,28	59,11	61,06	116,37	109,16
		LB-A	LB-B	LB-4	LB-3
MANZANA 4	6.517,84	59,11	59,68	100,35	117,14
		LB-B	LB-C	LB-2	LB-1
MANZANA 5	7.019,05	73,46	70,01	110,85	95,68
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-2	LB-1
MANZANA 6	7.221,08	67,71	23,00	126,63	162,93
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-3	LB-2
MANZANA 7	7.402,84	65,84	58,58	139,96	122,86
		LB-C	PASAJE OESTE	LB-4	LB-3
MANZANA 8	6.451,48	60,14	57,75	114,56	102,19
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-5	LB-4
MANZANA 9	8.039,02	58,99	58,58	125,90	147,57
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-6	LB-5
MANZANA 10	6.821,25	58,63	57,88	113,94	119,79
		LB-C	AVENIDA BETANIA	LB-7	LB-6
MANZANA 11	7.083,47	60,02	57,88	132,20	114,38
		LB-C	PASAJE SUR	LB-8	LB-7
MANZANA 12	7.294,07	74,60	57,76	154,08	104,77
		LB-A	LB-B	PASAJE NORTE	LB-1
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	19,89	19,57	118,98	124,86
		PASAJE OESTE	AVENIDA BETANIA	LB-4	LB-3
ESTACIONAMIENTO 2	2.125,65	57,75	58,58	29,98	39,78
		PASAJE SUR	AVENIDA BETANIA	LB-8	LB-7
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48	57,77	57,57	33,84	30,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
		URB. PRIVADA	LB-A	PARQUE	MANZANA 1
EQ PRIVADO	2.376,43	103,16	86,02	27,58	25,96

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, TRAMA VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 10.- Espacios Públicos y Trama Verde. Se habilitarán y construirán de conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, Plano 05 "Usos de suelo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

- a) Parque Público o Áreas Verdes Públicas: Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento.
- b) Faja de Seguridad de los Esteros: Se establece una faja de seguridad de 10 m a partir del borde superior de quebrada del estero Padrehuaycu, a lo largo de su recorrido por predio objeto del Plan Especial. También se constituye una faja de afectación igual a la anterior para el cabezal del estero sin nombre que se inicia en el ángulo norte del terreno. Ver Plano 02 "Topografía: Estado previo" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.
- c) Arborización:
 - Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales, espacios verdes, pulmones de manzana y semejantes serán arborizados con especies nativas. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos.
 - Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también endémica o autóctona.

Artículo 11.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Cuando la acera y el paso de peatones se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 metros.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 12.- Equipamiento.- La dotación de equipamientos corresponderá con lo establecido en el cuadro No. 4 y Plano 06 "Equipamiento" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y con lo previsto en el siguiente artículo.

Cuadro No. 4
EQUIPAMIENTO

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

- a) PLAZA CÍVICA CULTURAL.- La Plaza Cívica Cultural es un espacio en el que se prohíbe cualquier tipo de construcción permanente y que permite contener áreas de exposición al aire libre para promover actividades locales (culturales, productivas, turísticas, etc), que pongan en valor la dimensión cultural del nuevo barrio "La Betania" así como de la Parroquia de Alangasí.
- b) EDUCATIVO.- El Equipamiento Educativo será gestionado por el órgano rector del sector educativo a nivel nacional, en función de la demanda de los circuitos y distritos de planificación establecidos.
- c) SERVICIO SOCIAL.- Se acogerá a lo establecido en el cuadro No. 6 del PUOS Establecimientos y actividades de equipamientos de Servicios Sociales, clasificación Bienestar social, Nivel barrial EBB y será gestionado por el órgano rector del sector inclusión económica y social a nivel nacional.
- d) PRODUCTIVO.- El equipamiento de fomento productivo será compatible con uso de suelo industrial de bajo impacto (II2) y podrá acoger iniciativas productivas diversas como un mercado o un centro artesanal.
- e) SEGURIDAD.- El equipamiento de seguridad será destinado para una Unidad de Policía Comunitaria, cuya implementación y puesta en operación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de seguridad del Estado ecuatoriano.
- f) SALUD.- El proyecto contempla un subcentro de salud, cuya implementación deberá ser gestionada con el órgano rector en materia de salud pública del Estado ecuatoriano.
- g) Equipamiento privado.- Suelo reservado por la Empresa Pública Casa Para Todos y se gestionara de acuerdo al numeral 3 de las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 13.- Clasificación, Usos de suelo y compatibilidades.- La clasificación de suelo que se asigna para el lote donde se desarrolla este proyecto es urbano, el uso principal del suelo en las manzanas es Residencial Urbano 2 (RU2) y los correspondientes usos compatibles previstos en la normativa general (PUOS).

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

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

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

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

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

Cuadro No. 5: USOS PERMITIDOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

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

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

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

Artículo 14.- Forma de Ocupación del Suelo.- En el Plano 07 "Forma de ocupación" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación,

debiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dichos lineamientos de implantación y ocupación. En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, el texto prevalecerá sobre los planos.

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

Cuadro No. 6

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y FORMAS DE OCUPACIÓN

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

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

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

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

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

Características de los edificios de equipamiento.-

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

Características del bloque de viviendas combinadas, en ocupación continua.- Se admitirán al menos tres modelos de vivienda que deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

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

Accesos.- En los accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana y garantizarán la accesibilidad universal.

Artículo 15.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto Betania se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 7 en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construidas.

Cuadro No. 7 – EDIFICABILIDAD

LOTE	EDIFICABILIDAD					
	ÁREA TERRENO	COS PB		COS TOTAL		
		%	m ²	%	m ²	
MANZANA 1	6.089,58	40%	2.435,83	160%	9.743,33	
MANZANA 2	6.505,71	40%	2.602,28	130%	8.457,42	
MANZANA 3	6.517,28	40%	2.606,91	130%	8.472,47	
MANZANA 4	6.517,84	40%	2.607,14	130%	8.473,19	
MANZANA 5	7.019,05	40%	2.807,62	170%	11.932,39	
MANZANA 6	7.221,08	40%	2.888,43	120%	8.665,30	
MANZANA 7	7.402,84	40%	2.961,13	120%	8.883,40	
MANZANA 8	6.451,48	40%	2.580,59	120%	7.741,77	
MANZANA 9	8.039,02	40%	3.215,61	120%	9.646,83	
MANZANA 10	6.821,25	40%	2.728,50	120%	8.185,49	
MANZANA 11	7.083,47	40%	2.833,39	120%	8.500,16	
MANZANA 12	7.294,07	40%	2.917,63	120%	8.752,89	
ESTACIONAMIENTO 1	2.498,48	100%	2.498,48	300%	7.495,43	
ESTACIONAMIENTO 2	2.125,65	100%	2.125,65	300%	6.376,96	
ESTACIONAMIENTO 3	1.948,48	100%	1.948,48	300%	5.845,43	
EQ PRIVADO	2.376,43	50%	1.188,21	150%	3.564,64	
EQ 1 - PLAZA CÍMCA CULTURAL	5.367,90	0%	0,00	0%	0,00	
EQ 2 - EDUCATIVO	2.580,88	50%	1.290,44	150%	3.871,32	
EQ 3 - SERVICIO SOCIAL	499,94	50%	250,00	150%	750,00	
EQ 4 - SALUD	500,97	50%	250,00	150%	750,00	
EQ 5 - PRODUCTIVO	500,59	50%	250,00	150%	750,00	
EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA	499,91	50%	250,00	150%	750,00	

Artículo 16.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto La Betania observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 17.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se regirá a las especificaciones que se indican en el Plano 09 "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y que se detallan a continuación:

Colectora Secundaria (Av. Betania): Este eje vial permitirá conectar el PUAE Betania con la carretera E35 hacia el este y con la calle río Zamora hacia el oeste. Permitirá el estacionamiento lateral de

vehículos automotores y similares, sobre la mano derecha; lo que facilitará el acceso a los diferentes comercios planteados en esa zona.

Corresponde a una vía de 22 metros de ancho, con una sección de cuatro carriles bidireccionales, dos carriles por cada sentido, un parterre central de 1.80 m, estacionamiento en paralelo de 2.20 m y veredas de 4.00 m del lado del proyecto La Betania y veredas de 2.00 m del lado opuesto (lindero sur), como se muestra en el Plano 09-A "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza

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

- **LB-1.** - El ancho de vía es de 13.60 m. compuesto por dos carriles de 3.30 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia el este y un ancho de 2.00 m. hacia el oeste, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-8.** - El ancho de vía es de 13.00 m. compuesto por una vía existente s/n de 10.00 m. y hacia el oeste las nuevas veredas que tendrán un ancho de 3.00 m., cómo se presenta en el Plano 09-D "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-C.** - El ancho de vía es de 16.00 m. compuesta por dos carriles de 3,00 m cada uno y estacionamiento lateral de 2.00 m. hacia el sur; las veredas tendrán un ancho de 5.00 m. hacia el norte y un ancho de 3.00 m. hacia el sur, cómo se presenta en el Plano 09-E "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-3, LB-5, LB-7.** - El ancho de vía será de 13.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 4.00 m., como se presenta en el Plano 09-F "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- **LB-A, LB-B, LB-2, LB-4S, LB-4N, LB-6.** - El ancho de vía es de 11.25 m. compuesto por un carril de 3.25 m. y estacionamiento lateral de 2.00 m. a un lado; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m., como se presenta en el Plano 09-G "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.

Cuadro No. 9 Parámetros de diseño del sistema vial

Nombre Genérico	Nombre	Ancho (m)	Longitud (m)	Ancho Parterre (m)	Ancho Acera (m)	Numero de Carriles	Ancho Carril (m)	Estacionamiento (m)	Jerarquía	Area (m2)
LB-1	Calle Acacia	13,60	470,00	-	3,00 - 2,00	2	3,30	2,00	Local	6.392,00
LB-2	Calle Chirimoya	11,25	425,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.781,25
LB-3	Calle Guabo	13,25	396,00	-	4,00	1	3,25	2,00	Local	5.247,00
LB-4	Calle Chamburo	11,25	173,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.946,25
LB-4N	Eje 3A	11,25	138,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.552,50
LB-5	Calle Capuli	13,25	145,00	-	4,00	1	3,25	2,00	Local	1.921,25
LB-6	Calle Mora	11,25	135,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	1.518,75
LB-7	Calle Tocle	13,25	160,00	-	4,00	1	3,25	2,00	Local	2.120,00
LB-8	Calle Arrayan	13,00	505,00	-	3,00	2	3,00	2,00	Local	6.565,00
LB-A	Calle Cholan	11,25	330,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	3.712,50
LB-B	Calle Mimosa	11,25	388,00	-	3,00	1	3,25	2,00	Local	4.365,00
LB-C	Calle Algarrobo	16,00	626,00	-	5,00 - 3,00	2	3,00	2,00	Local	10.016,00
	Avenida Betania	22,00	506,00	1,80	4,00 - 2,00	4	3,00	2,20	Colec. Secundaria	11.132,00

Artículo 18.- Estacionamientos.- A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice áreas verdes permeables de uso comunitario, no se generará estacionamientos al interior de las manzanas de vivienda. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles y bloques de estacionamientos para uso de los residentes.

Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda. Los estacionamientos públicos serán en la vía con una capacidad máxima de 480 unidades, los cuales se desarrollarán en dos etapas: la primera contará con 240 estacionamientos cuya ejecución estará a cargo del promotor del

proyecto y la segunda etapa se podrán desarrollar en función de la demanda generada, por un número de hasta 240 estacionamientos, cuya ejecución estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la empresa pública metropolitana competente. Para la utilización de los estacionamientos en vía pública, el municipio, a través de la empresa pública metropolitana competente, podrá aplicar la tarifa correspondiente, según la normativa prevista para tal efecto.

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

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

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

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

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

Artículo 19.- Zonas 30.- El proyecto contempla un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Estas zonas se desarrollarán en las vías secundarias al interior del proyecto, como se presenta en el Plano 09 "Propuesta vial" que constan en el Anexo 1.

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20.- Edificaciones. - Las edificaciones del proyecto La Betania se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

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

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

Artículo 21.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

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

Artículo 22.- Áreas Verdes Comunales.- En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 m² por cada unidad habitacional y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

Capítulo VII

COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 23.- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP.- La Empresa Casa para Todos EP o quien promoviera el proyecto desde el sector público o privado, asumirá los siguientes compromisos:

- a) Parque Público.- Gestionará la consecución de los árboles nativos y ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público, colindante con la vía LB-C y LB-8 y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales y procurando la participación ciudadana.
- b) Plaza Cívica- Implementará la adecuación de la Plaza Cívica con mobiliario urbano: luminarias, bancas y basureros; con áreas verdes y piso duro acorde al proyecto desarrollado.
- c) Paradas de buses: Construirá tres paradas de buses, pertenecientes a la nueva ruta de transporte público que se implementará con el presente PUAE. Las directrices para el diseño y ejecución de este mobiliario serán dadas por las entidades municipales competentes.
- d) La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, entre otras previstas en el PUAE. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por la Empresa Pública Casa para Todos o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.
- e) Al cumplimiento de los compromisos y medidas de mitigación expuestos en el informe No.SA-4452 del 26 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente Anexo No. 3 de la presente ordenanza y al informe No. SM-DPPM-001/2018 contenido en el oficio No. SM-0216-2018 del 5 de febrero de 2018 de la Secretaría de Movilidad Anexo No. 4 de la presente ordenanza.

Artículo 24.- Compromisos de los Promotores.- Los promotores privados o públicos que desarrollen las manzanas con fines de construcción, asumirán:

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

Capítulo VIII

GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Artículo 25.- Gestión participativa.- Este proyecto propiciará los procesos que promuevan el fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen hábitat.

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

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

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento social, será gestionado por la Empresa Pública Casa para Todos, para que el (los) promotor (es) elaboren e implementen en coordinación con la entidad municipal competente. **En base a lo establecido en el Anexo No.2 de la presente ordenanza.**

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

Cuarta.- Del valor del predio.- El valor catastral del suelo deberá ser en función del objeto social del proyecto a fin de garantizar el desarrollo y acceso a una vivienda social.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

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

1. Vía Betania:
 - a) Tramo comprendido entre la Vía E35 hasta la calle Arrayán en una sección de 22m.
 - b) Tramo comprendido entre la calle Arrayan hasta la calle Río Zamora en una sección de 20 metros.
2. Calle Algarrobo: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Arrayán en una sección de 16 m.
3. Calle Cholan: Tramo comprendido entre la calle Acacia hasta la calle Mimosa en una sección de 11, 25 m.

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Estacionamientos Públicos. Al momento que se transfieren las vías al MDMQ la gestión de los estacionamientos públicos en la vía pública se regirá por la Norma Municipal Vigente y estará a cargo de la empresa metropolitana competente.

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

LISTA DE ANEXOS

1. PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL.
2. LINEAMIENTOS DEL PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (PAS) LA BETANIA.
3. INFORME No.SA-4452 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2017 DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE.
4. OFICIO NO. SM-0216-2018 DEL 5 DE FEBRERO DE 2018 QUE CONTIENE EL INFORME TÉCNICO No. SM-DPPM-001/2018 DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD.

ANEXO 1.

PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL

01.UBICACIÓN Y ARTICULACIÓN

02.TOPOGRAFÍA: ESTADO PREVIO

03.CARACTERÍSTICAS GENERALES

04.ÁREAS Y AMANZANAMIENTO

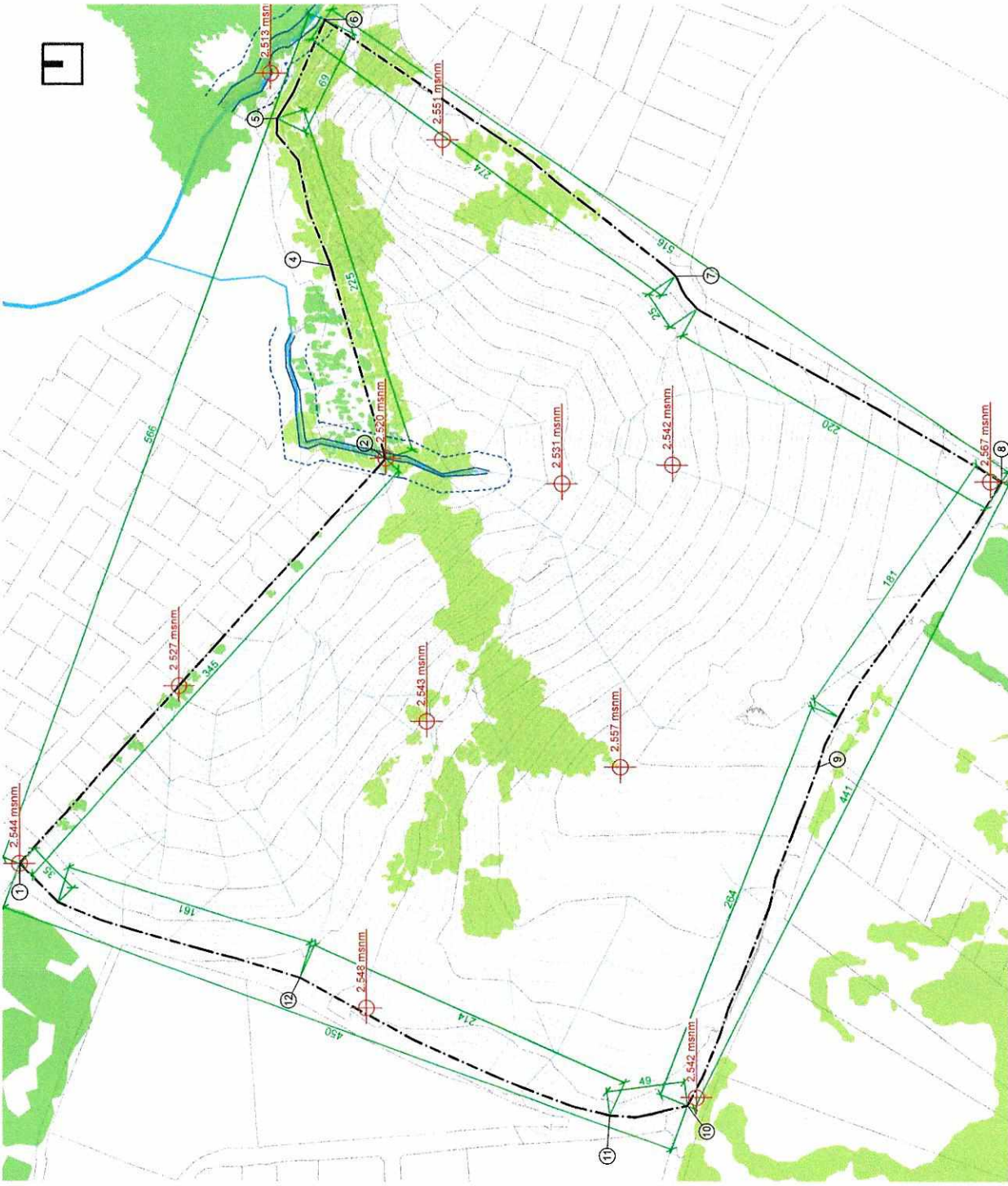
05.USOS DE SUELO

06.EQUIPAMIENTO

07.FORMA DE OCUPACIÓN

08.ALTURAS DE LA EDIFICACION

09.PROPOSTA VIAL (incluye adjunto de secciones de vías)



LEYENDA

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

CUADRO DE COORDENADAS

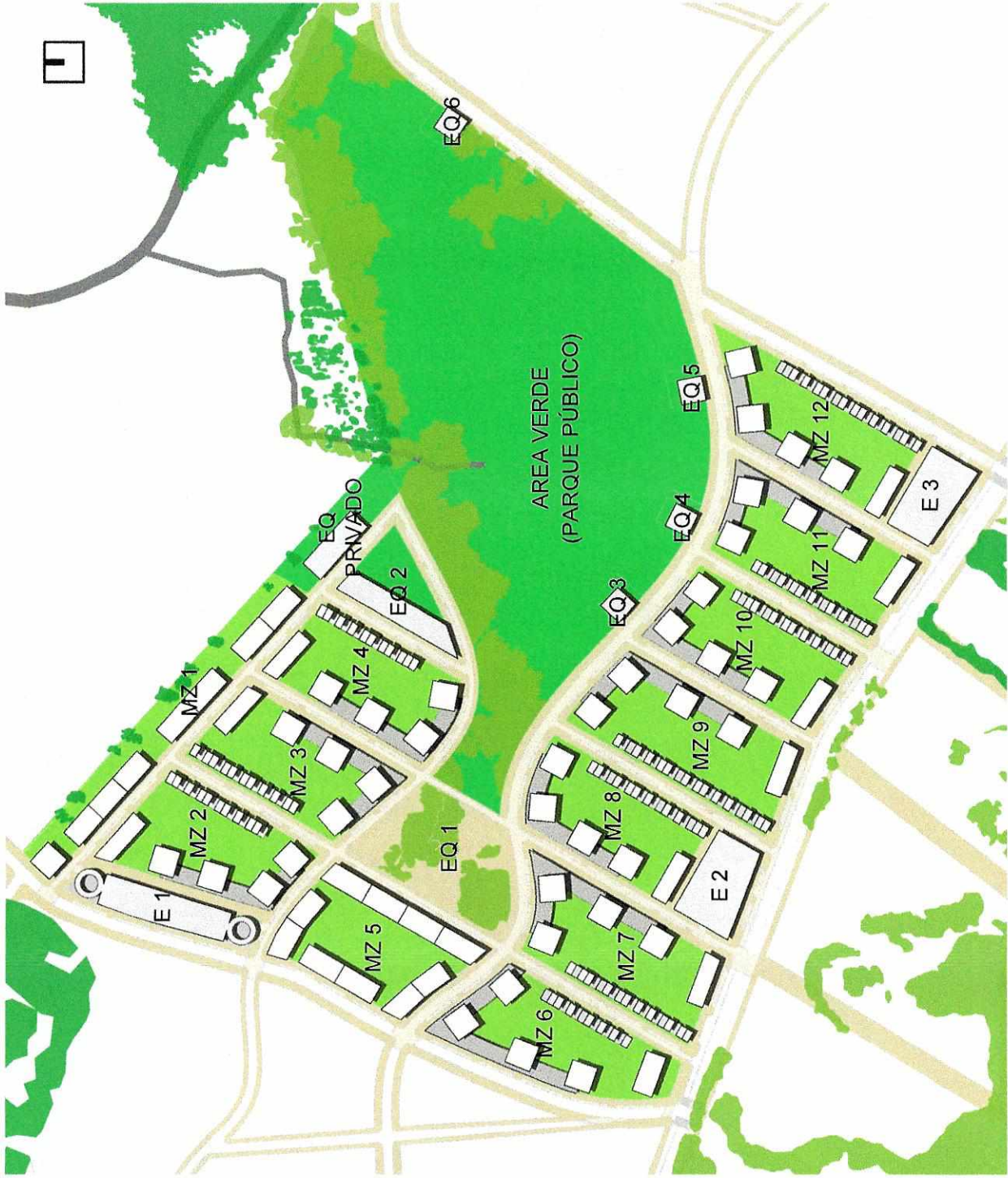
Nº	NORTE	ESTE
1	9'965'792.35	507441.67
2	9'965'649.22	507706.82
3	9'965'577.11	507831.44
4	9'965'594.77	507826.35
5	9'965'629.17	507908.54
6	9'965'598.68	507980.64
7	9'965'377.00	507794.87
8	9'965'171.91	507690.83
9	9'965'287.05	507509.97
10	9'965'644.20	50'1871.12
11	9'965'418.22	507289.78
12	9'965'5613.86	507376.59

ORDENAMIENTO URBANO
"LA BETANIA"

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
GERENTE P. CASA PARA TODOS CARGO CONSULTOR

Empresa Pública
Casa para Todos

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



CARACTERÍSTICAS GENERALES
A1: 1:1.250
A3: 1:2.500
Nº: 03
DICIEMBRE 2017

ORDENAMIENTO URBANO
"LA BETANIA"
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
CARGO CONSULTOR

Empresa Pública
Casa para Todos

ESCALA

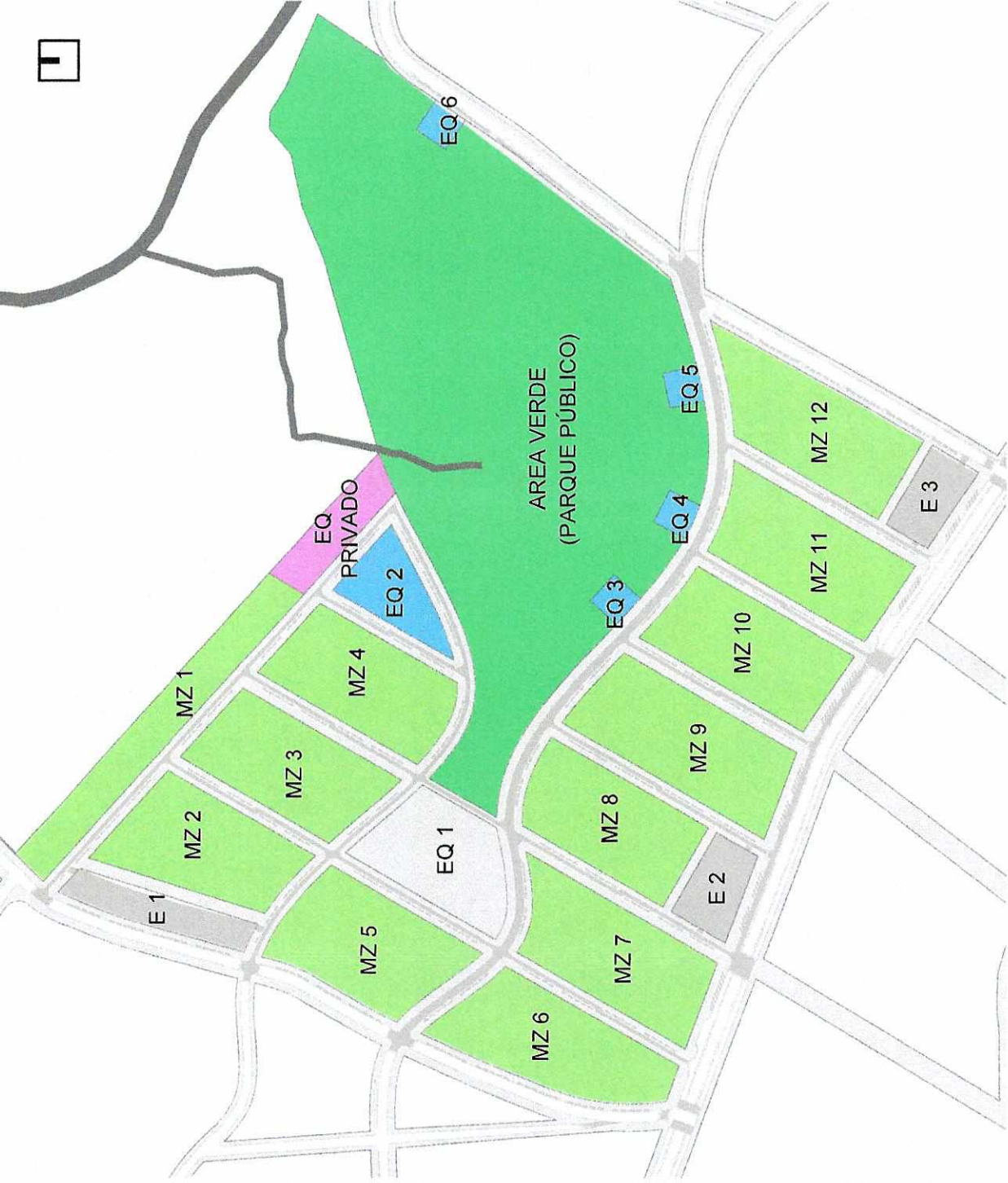
NOMBRE

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

CARGO CONSULTOR

CARGO CONSULTOR

CASA PARA TODOS



LEYENDA

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

SUPERFICIES DEL PREDIO DE ORIGEN

ESPACIO	207.228,58	100%
AREA BRUTA		

AFECCIONES

ESPACIO	4.306,90	
AVENIDA BETANIA	1.475,67	
VIA LB1	1.331,51	
VIA LB2	217,88	
ESTERIO PADREHUAYCU	1.725,08	
ESTERIO SIN		
TOTAL AFECCIONES	9.053,44	4%
AREA SIN AFECCIONES	198.175,14	96%
TOTAL		100%

ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VIAS

ESPACIO	64.248,51	32,42%
AREA VERDE (PARQUE PÚBLICO)	0.450,20	4,77%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL	32.781,47	16,54%
VIAS		
TOTAL	100.480,28	54%

ÁREA ÚTIL MANZANAS

ESPACIO	6.089,58	
MANZANA 1	6.505,71	
MANZANA 2	6.517,28	
MANZANA 3	6.517,84	
MANZANA 4	7.019,05	
MANZANA 5	7.177,21	
MANZANA 6	7.291,54	
MANZANA 7	6.451,48	
MANZANA 8	7.027,73	
MANZANA 9	6.701,66	
MANZANA 10	6.973,50	
MANZANA 11	7.294,07	
MANZANA 12	2.496,48	
ESTACIONAMIENTO 1	2.014,36	
ESTACIONAMIENTO 2	1.836,12	
ESTACIONAMIENTO 3	2.376,43	
EO PRIVADO		
TOTAL	91.185,03	46%

ORDENAMIENTO URBANO
"LA BETANIA"

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
CARGO CONSULTOR

Empresa Pública
Casa para Todos

AREAS Y AMANZANAMIENTO
A1: 1:1.250
A3: 1:2.500

NOMBRE: ESCALA: LÁMINA: N°: 04
DICIEMBRE 2017



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

USOS DE SUELO
 A1: 1:1.250
 A3: 1:2.500

ORDENAMIENTO URBANO
 "LA BETANIA"

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

Empresa Pública
 Casa para Todos

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
 CARGO CONSULTOR

Nº: 05
 DICIEMBRE 2017
 ESCALA
 LÁMINA



LEYENDA

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

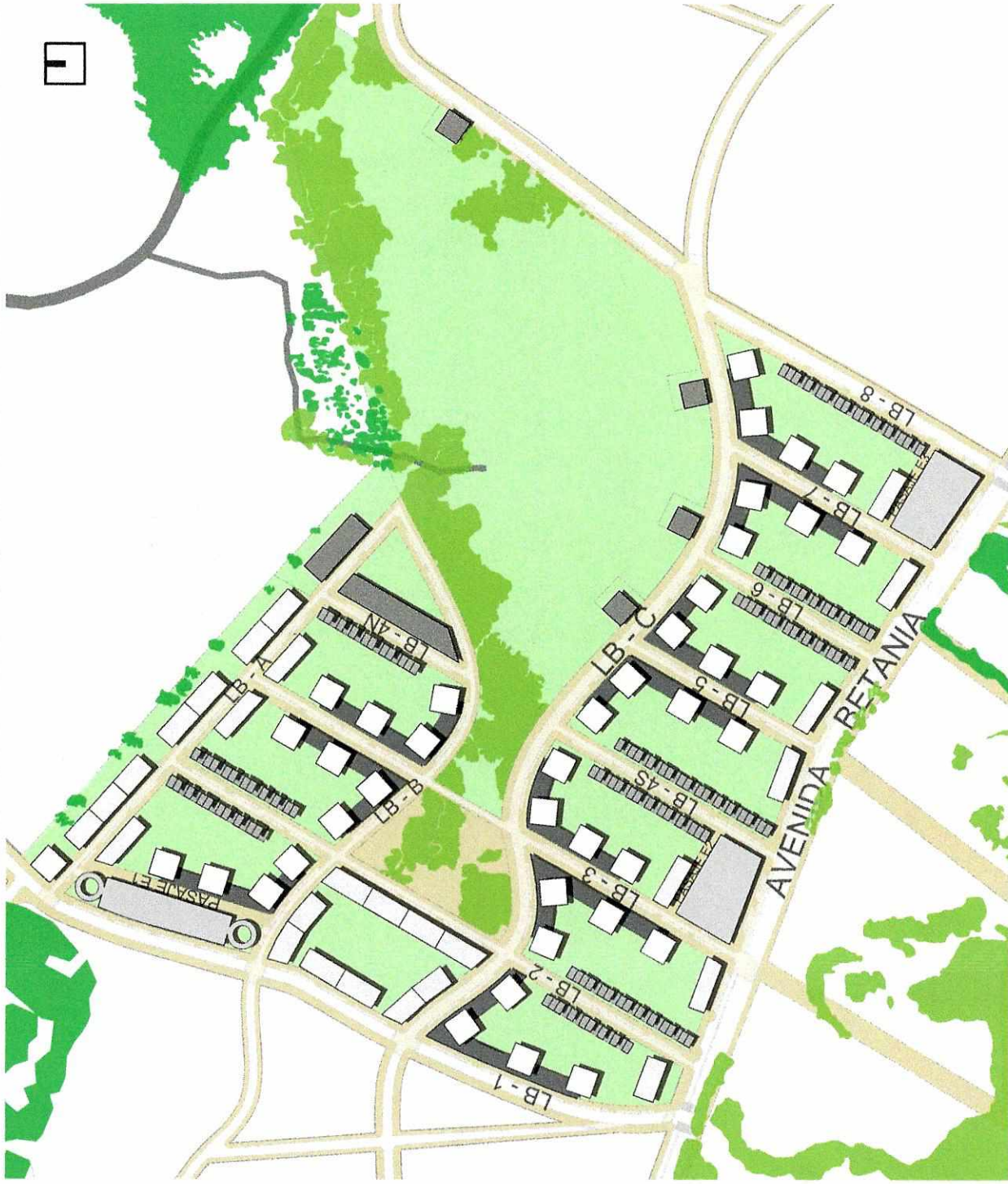
EQUIPAMIENTO N°: 06
 A1: 1:1.250
 A3: 1:2.500
 DICIEMBRE 2017
 ESCALA
 LÁMINA

ORDENAMIENTO URBANO
 "LA BETANIA"
 PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL







ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 GERENTE E. P. CASA PARA TODOS CARGO CONSULTOR

Empresa Pública
 Casa para Todos





LEYENDA

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

NOMBRES DE VÍAS

FORMA DE OCUPACIÓN NOMBRE ESCALA LÁMINA
 A1: 1:1.250 N°: 07
 A3: 1:2.500 DICIEMBRE 2017

ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA"
 PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 GERENTE P. CASA PARA TODOS CARGO CONSULTOR

Empresa Pública
 Casa para Todos





LEYENDA

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

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
 A1: 1:1.250
 A3: 1:2.500

ORDENAMIENTO URBANO
 "LA BETANIA"



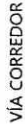
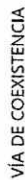
ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
 GERENTE E.P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 CARGO CONSULTOR

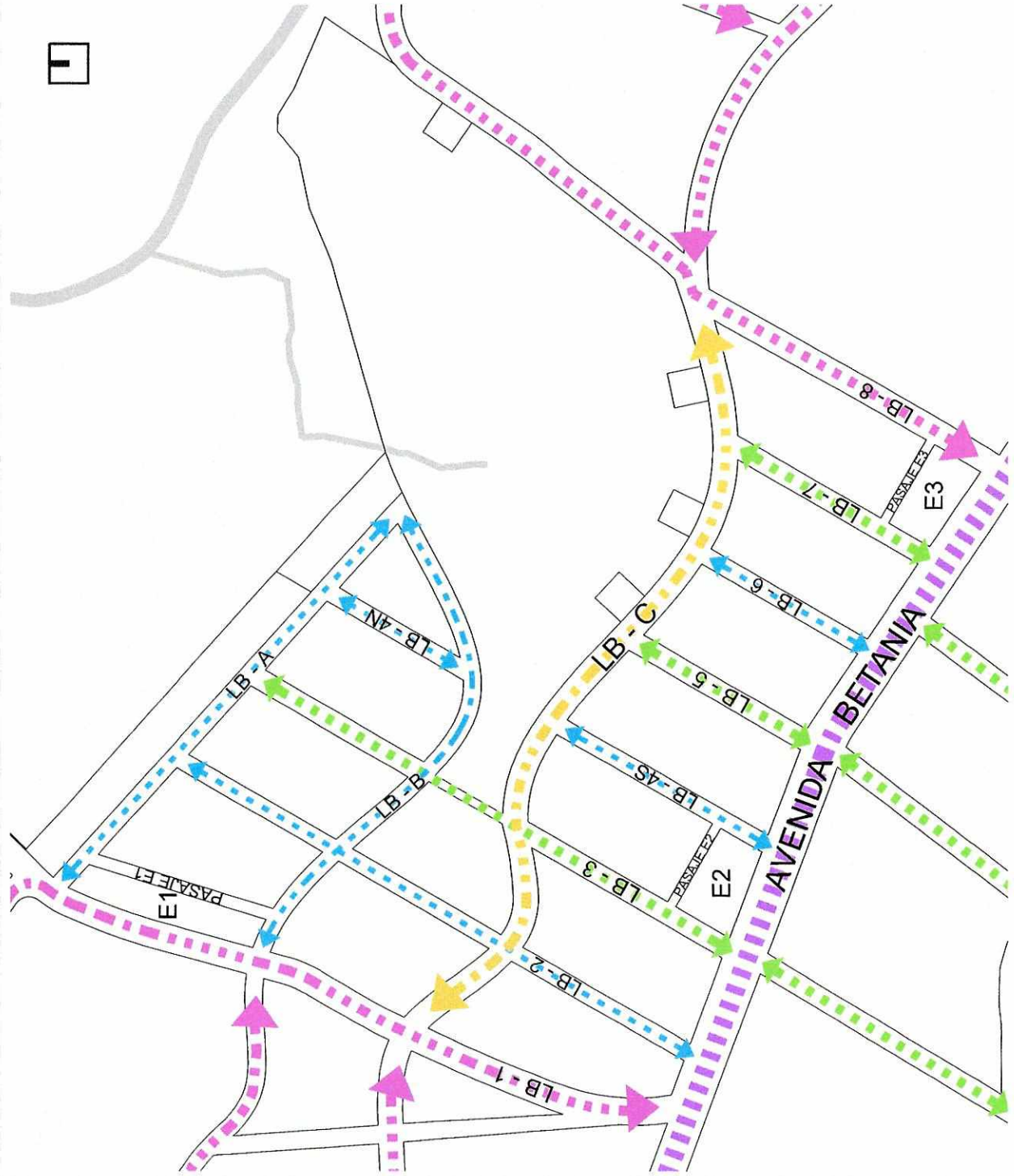
Empresa Pública
 Casa para Todos

Nº: 08
 DICIEMBRE 2017
 ESCALA
 LÁMINA

LEYENDA

-  VÍA COLECTORA
-  VÍA LOCAL
-  VÍA DEL PARQUE
-  VÍA CORREDOR
-  VÍA DE COEXISTENCIA

NOMBRES DE VÍAS



PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
 NOMBRE

ORDENAMIENTO URBANO
 "LA BETANIA"

PROPUESTA VIAL
 ESCALA

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
 GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 CARGO CONSULTOR

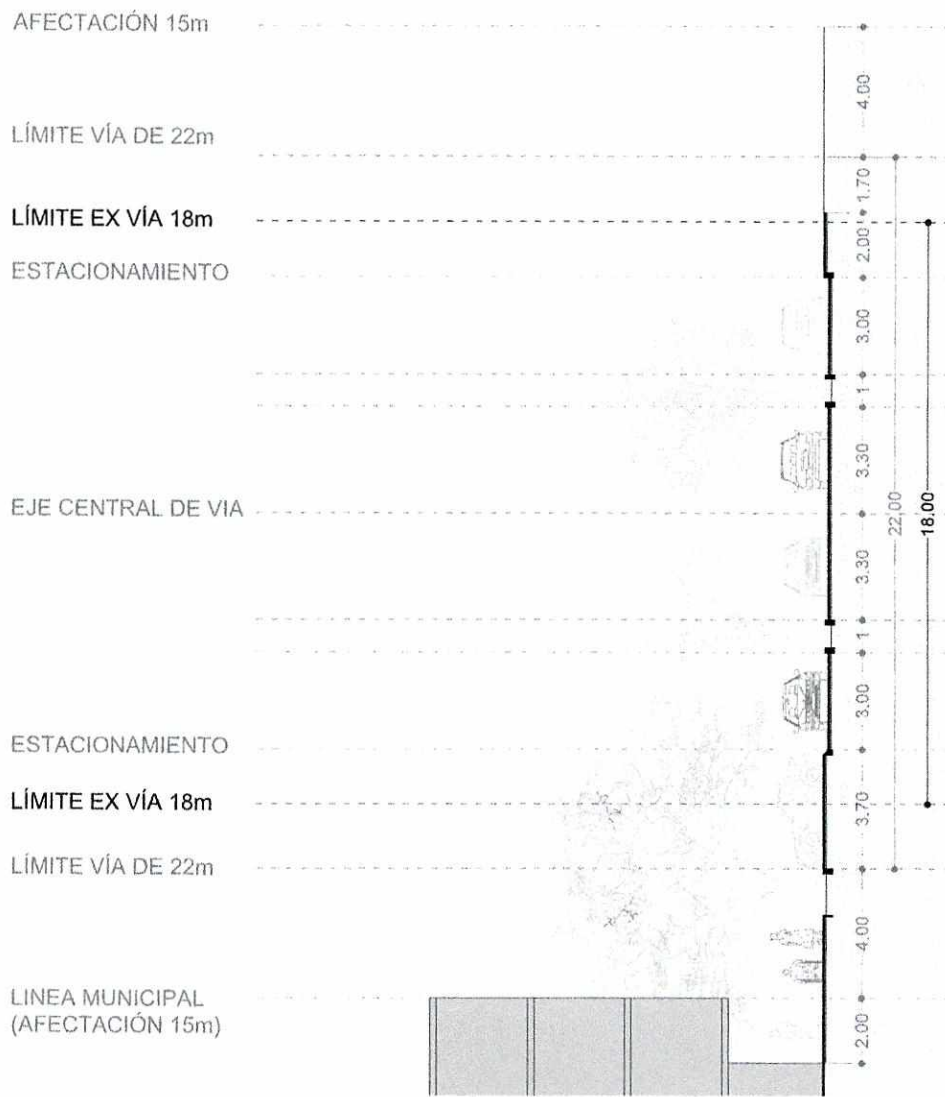
Nº: 09
 DICIEMBRE 2017
 LÁMINA



COLECTORA SECUNADRIA (22.00 m - 50 km/h)

AVENIDA BETANIA

(Ex VÍA LOCAL PRINCIPAL 18m, según PUOS - PMOT)



ORDENAMIENTO URBANO
"LA BETANIA"
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

PROPOSTA VIAL: A1: 1:200
COLECTORA SECUNDARIA A3: 1:400

NOMBRE: ESCALA: LÁMINA: N°: 09-A
NOVIEMBRE 2017

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
GERENTE E.P. CASA PARA TODOS. CARGO CONSULTOR



VÍA LOCAL (13.60 m - 50 km/h)

LB-1 (SUR)

(Ex VÍA LOCAL 12m, según PUOS-PMOT)



PROPOSTA VIAL:
LB-1 (SUR)

AT: 1:200
A3: 1:400

ESCALA

ORDENAMIENTO URBANO
" LA BETANIA "

PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL

NOMBRE

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
CARGO CONSULTOR

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

Nº: 09-B
NOVIEMBRE 2017

LÁMINA

ESCALA

NOMBRE

PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL

ORDENAMIENTO URBANO

" LA BETANIA "

PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS

CARGO CONSULTOR

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

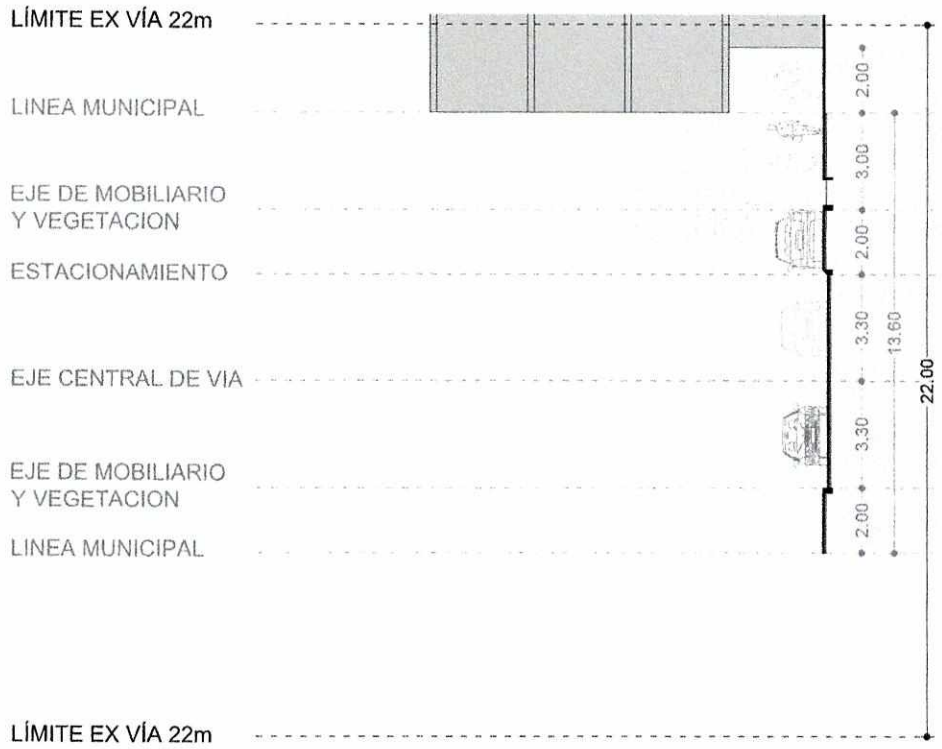
GERENTE E. P. CASA PARA TODOS

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA

VÍA LOCAL (13.60 m - 50 km/h)

LB-1 (NORTE)

(Ex COLECTORA SECUNDARIA 22m, según PUOS-PMOT)



ORDENAMIENTO URBANO
" LA BETA N I A "

PROPOSTA VIAL
LB-1 (NORTE)

A1: 1:200 N°: 09-C
A3: 1:400 NOVIEMBRE 2017

ESCALA
LÁMINA

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS

GERENTE E.P. CASA PARA TODOS

CARGO CONSULTOR



VÍA LOCAL (13.00 m - 50 km/h)

LB-8

(Ex VÍA EXISTENTE S/N 10m)

LÍMITE VÍA EXISTENTE

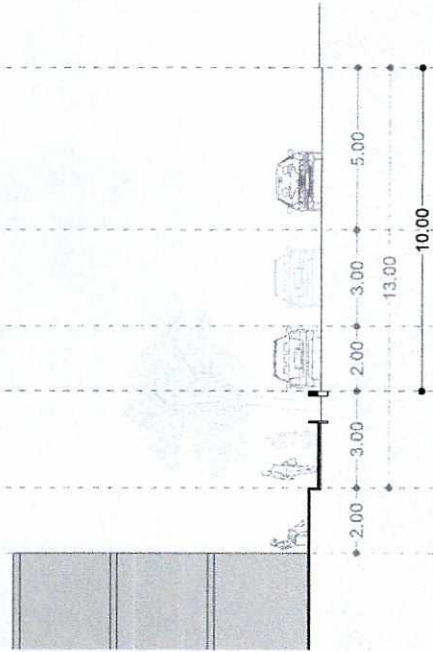
EJE CENTRAL DE VÍA

ESTACIONAMIENTO

LÍMITE VÍA EXISTENTE

LINEA MUNICIPAL

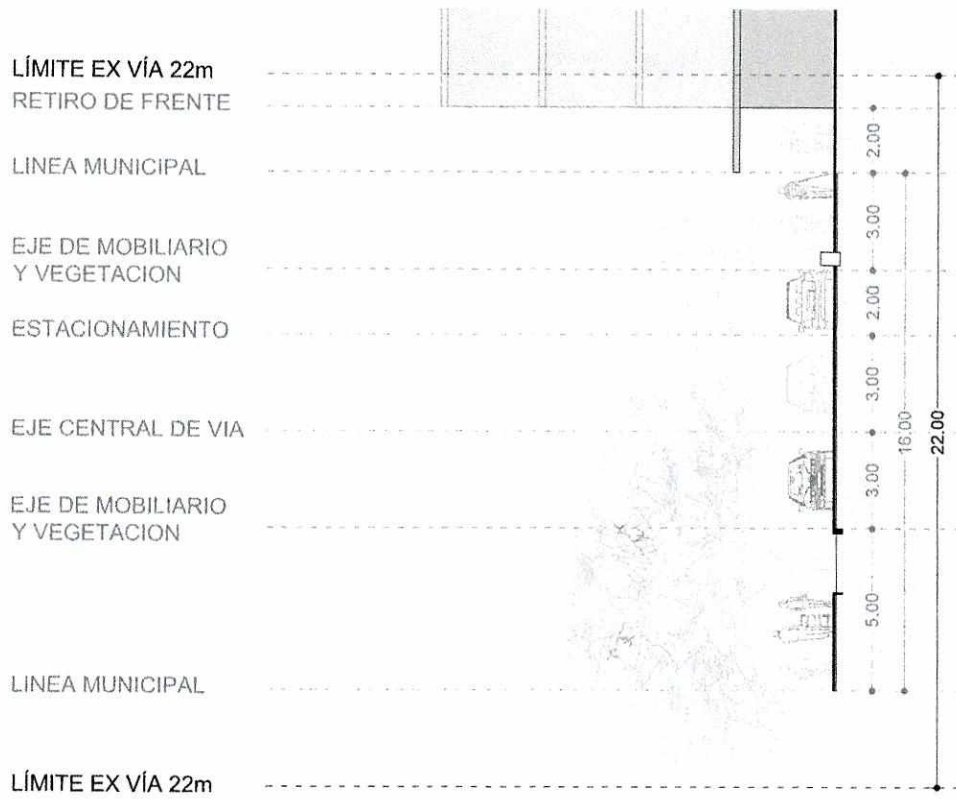
RETIRO DE FRENTE



VÍA DEL PARQUE (16.00 m - 30 km/h)

LB-C

(Ex COLECTORA SECUNDARIA 22m, según PUOS-PMOT)



ORDENAMIENTO URBANO
 "LA BETANIA"
 PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA
 GERENTE P. CASA PARA TODOS

ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 CARGO CONSULTOR

PROYUESTA VIAL:
 LB-C

NOMBRE:

ESCALA:

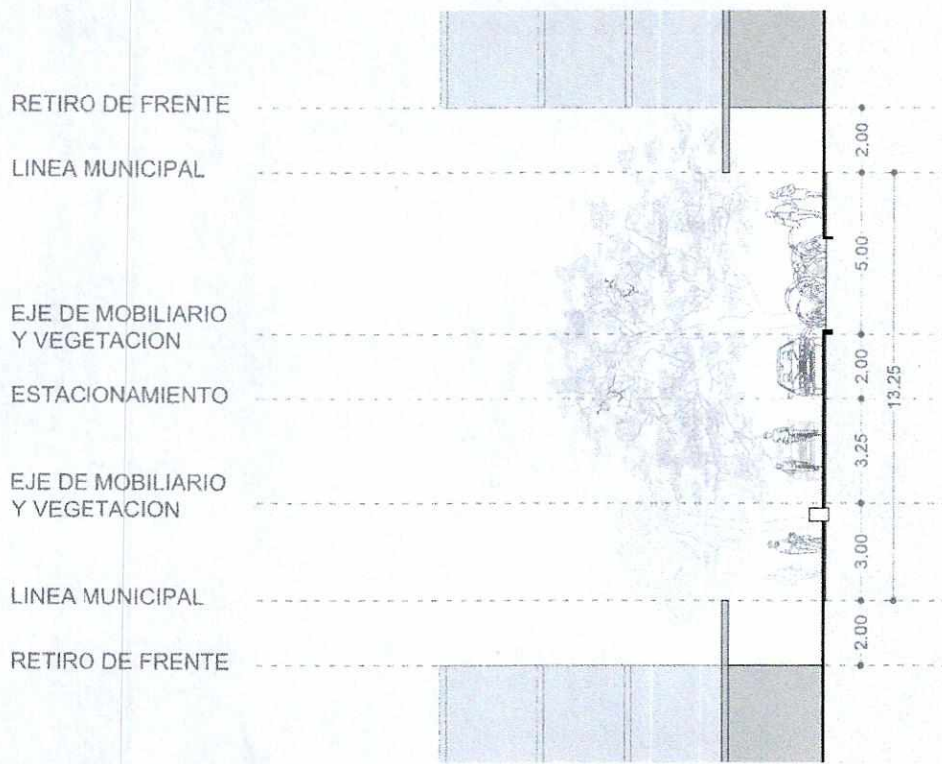
Nº: 09-E
 NOVIEMBRE 2017

LÁMINA:



VÍA CORREDOR (13.25 m - 20 km/h)

LB-3, LB-5, LB-7



ORDENAMIENTO URBANO
" LA B E T A N I A "

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

PROPOSTA VIAL:
LB-3, LB-5, LB-7

NOMBRE

A1: 1:200
A3: 1:400

ESCALA

Nº: 09-F
NOVIEMBRE 2012

LAMINA

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS

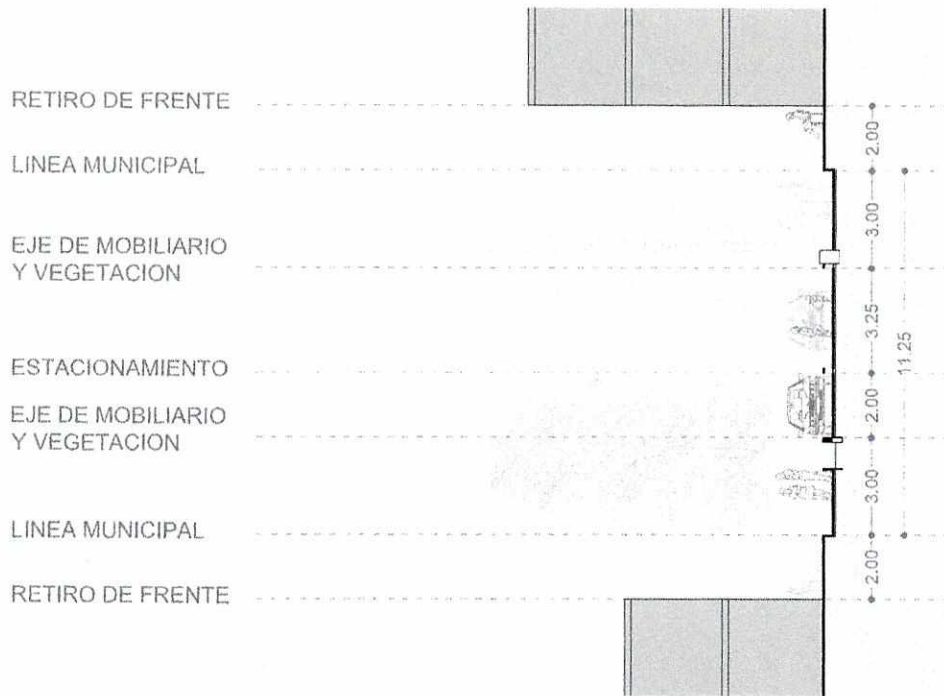
CARGO CONSULTOR

GERENTE E. P. CASA PARA TODOS



VÍA DE COEXISTENCIA (11.25 m - 20 km/h)

LB-A, LB-B, LB-2, LB-4S, LB-4N, LB-6



ORDENAMIENTO URBANO "LA BETANIA" PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
 PROPUESTA VIAL: LB-A, LB-B, LB-2, LB-4S, LB-4N, LB-6
 A1: 1:200 A3: 1:400
 N°: 09-G NOVEMBRE 2017
 ESCALA LÁMINA

ING. CARLOS ANDRÉS PEÑA ARQ. RAÚL CHAMORRO PAZOS
 GERENTE E. P. CASA PARA TODOS CARGO CONSULTOR



ANEXO 2.

LINEAMIENTOS DEL PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (PAS) LA BETANIA

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

CONFORMACION DE COMISIONES

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

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

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

PROGRAMAS Y LINEAMIENTOS DE POSIBLES PROYECTOS PARTICIPATIVOS

- **Auto regulación y control del hábitat.-** Se gestionará con las unidades respectivas de la Administración Zonal Valle de los Chillos, la capacitación en el manejo de la normativa urbana vigente referida al control de las edificaciones de La Betania y establecerá de manera participativa la aplicación del Manual de autorregulación y alerta temprana. Este es concebido como un instrumento flexible que desactiva las prácticas que pretenden el incumplimiento de la Normativa Urbana vigente, así como de la Ordenanza Especial PUAES La Betania.
- **Emprendimientos.-** La Comisión respectiva, gestionará con la Administración Zonal Valle de los Chillos, ConQuito y otras instituciones los talleres de capacitación necesarios para la correcta implementación de las alternativas productivas de mayor posibilidad de desarrollo a partir de los aspectos más relevantes y significativos de la Parroquia de Alangasí y del PUAE La Betania. En el Parque público, se podrá implementar actividades relacionadas con la Agricultura urbana participativa AUP, como una iniciativa que permita obtener beneficios sociales, económicos y ecológicos.
- **Colegio.-** El órgano rector del Estado del sector educativo, implementará el equipamiento educativo (Escuela Técnica, Centros de Capacitación Laboral, Centros Artesanales o Escuela Taller) en acuerdo con la comunidad del sector, de manera preferente para el desarrollo local, como por ejemplo en el proceso de alimentos (mermeladas, etc.) o en la formación de oficios relacionados con la Construcción.
- **Casas comunales.-** Al interior de las manzanas se implementarán casas comunales que acogerán, además de las actividades socio – organizativas propias de su naturaleza, otras vinculadas a la educación no formal y ocupación del tiempo libre. Las funciones que pueden abarcar van desde la alfabetización de adultos a programas de expansión cultural para jóvenes, talleres de formación de líderes, tareas de complementación de la escuela y actividades dirigidas para niños y niñas, entre otros.
- **Parque público.-** El Proyecto prevé la implementación de un parque público dónde se ubicarán los Equipamientos barriales. Por su extensión se deberán implementar modelos de gestión participativa, que incorporen a la comunidad y a otros actores públicos y privados. La

arborización del parque público se podrá ejecutar, por ejemplo, mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas o similares.

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

ANEXO 3.

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

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

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE LA BETANIA

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

De mi consideración:

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

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

Particular que informo para los fines pertinentes,

Atentamente,

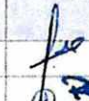



Verónica Arias
SECRETARÍA DE AMBIENTE



Adjunto:

. Informe del Promotor del PUAE LA BETANIA

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

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

Informe Técnico
Viabilidad Ambiental
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
LA BETANIA

1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

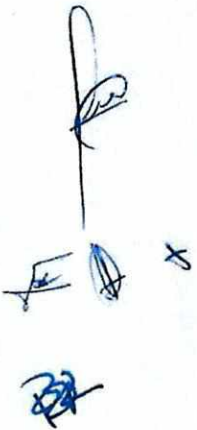
Con fecha 22 de septiembre 2017, el promotor presenta Informe en base a los criterios ambientales para evaluación de PUAE.

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

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

Los criterios de evaluación ambiental PUAEs, se enfocan en:

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



3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

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

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
El proyecto propone mantener suelo permeable o filtrante en una superficie de 90.000 m², de los 207.000 m², equivalente al 43%; las áreas verdes y de espacio público comprenden:
 1. Conservación de remanente de "mimosa" en 21,585 m²
 2. Franja de 10 m de protección con especies nativas, equivalente a una superficie de 6.000 m², contiguas al Parque.
 3. Parque recreacional pasivo de 40.730 m²
 4. Plaza debidamente equipada de 5.253 m²
 5. Red verde con 700 m de recorrido de calles "eco-corredores" y 800 m de calles de "coexistencia".
 6. Área verde comunal de 12 m² por vivienda.

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

- ❖ Uso y eficiencia energía
Utilización de dispositivos de control de iluminación en la Plaza que incorpora iluminación led y sensores de activación.

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

- ❖ Movilidad
 1. Tres paradas de bus debidamente equipadas.
 2. Cinco estacionamientos para el parqueo de bicicletas localizadas en la Plaza y en el Parque.

Handwritten marks:
A circled 'D' with a checkmark.
A signature 'JE' with a checkmark.
A signature 'RZ' with a checkmark.

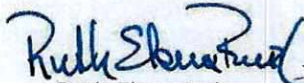
262

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


5. Conclusiones

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

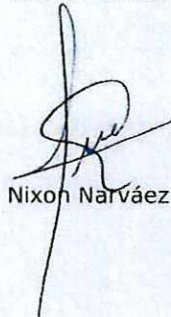
Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE.


Ruth Elena Ruiz


Diana Hernández


Elena Vivanco


Jorge Sempértegui


Nixon Narváez

4. EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN PROYECTO LA BETANIA

MUNICIPIO DE CALI - PLAN DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS DE URBANISMO ARQUITECTÓNICO DE GRAN ESCALA DEL DNUC						
PROYECTO LA BETANIA (ZONA DE REGULARIZACIÓN URBANA) DE LA BETANIA						
CAPÍTULO	CRITERIO	CRITERIOS AMBIENTALES	PROYECTO LA BETANIA	PUNTAJE		
		CODIGO	REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPUESTA		
2	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	Identifica un remanente de vegetación nativa emblemática de Chifre	1	
		1.1.2	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	Identificó un corredor de natural para avifauna y fauna menor integrada con la quebrada Padrehuayo	1	
		1.1.3	Certificación de intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Cali	Certificado del Ministerio de Ambiente de intersección	1	
		1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano	El proyecto se encuentra en la zona de transición entre urbano y rural. Se propone desarrollar una continuidad de vegetación entre el remanente de "mimosa" (21,585 m ²) con un nuevo tejido verde en calles y espacio público en Parque (40.730 m ²) y Plaza (5.253 m ²). El remanente de "mimosa" tiene una afectación por parte del Proyecto en 15% equivalente a 3,237 m ² por concepto de detritus de via y construcción de viviendas	1	
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos o derrumbes incendios forestales e inundación	El proyecto se implanta en un lugar con bajo riesgo en deslizamiento y/o derrumbes, menor peligro en flujos de lodo por actividad volcánica, incendios forestales por la presencia de pastos, no obstante amerita por exposiciones, informe de riesgos solicitado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos	1	
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustibles inflamables u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño	No aplica	0	
	1.3 Factor de Respuesta en Diseño y Eficiencia	1.3.1	Propuesta de presentación de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y mínimos impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	El proyecto propone una área de amueblamiento que incorpora acciones de rehabilitación de áreas naturales, creación de áreas verdes vinculadas al entorno paisajístico potenciando la conectividad con la quebrada Padrehuayo, así como uso de procesos públicos vegetales. El proyecto propone mantener suelo	2	
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística	Se propone una franja de protección a la "mimosa quíntana" de 10 m, con especies nativas de 6.000m ² desarrollada en el parque público de 40.730m ² , además se incorpora 20 m ² de área verde comunal por vivienda	2	
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	El proyecto propone el desarrollo de corredor verde de 100 m por recorrido de calles "eco-corredores" y 800 m de calles de	2	
	3	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Fertilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas de río	Se propone diseños para conducción de agua lluvia entre la vivienda al suelo liberando en áreas verdes comunales	2
			2.1.2	Combinación de diseños para aceras, puentes, rampas, paravientos y parques maximizando la permeabilización del suelo	Incluye diseños de suelo firme en "calles corredor" y calles de coexistencia", que alivia la carga de la red de saneamiento	2
		2.2 Componente de eficiencia	2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios, aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores	Plantea el tratamiento del 100% de aguas residuales domiciliarias que cumple la normativa vigente de calidad de agua de vertida a la quebrada del sector	2
2.2.2			Captación de agua lluvia e cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, reutilización para uso de sanitarios y sistemas contra incendios	Plantea el almacenamiento de agua lluvia para su reutilización en riego de áreas verdes del Parque y huerto	2	
2.2.3			Utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo	El proyecto promueve la utilización de artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia	3	
2.2.4			Tratamiento de lodos residuales industriales	No aplica	0	
3.1 Componente de diseño			3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra	La orientación de las edificaciones favorece las relaciones visuales con el entorno. La separación entre bloques sera de 32 m que favorece la iluminación natural y el confort térmico	2
3.2 Componente de eficiencia			3.2.1	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones	No específica	0
	3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores	Utilización de dispositivos de control de iluminación en plaza, incluye luminaria led y sensores de movimiento	1		
	3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico	No aplica	0		
	3.2.4	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético	No aplica	0		
4	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, alabro, entre otros)	El proyecto conforme a la Ordenanza 332, propone incorporar el manejo de residuos relacionados al acopio, separación y transporte durante la construcción, en coordinación con EMGRS. El proyecto prevé el envío de escombros para camión en Parque. No se prevé el traslado de tierra a escombros	3	
		4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plásticos, papel, botellas...)	El proyecto cumplirá la normativa de Gestión de residuos Domésticos conforme la Ord. 332 para lo cual propone establecer puntos específicos para la recolección de residuos orgánicos, los cuales contendrán al menos residuos reciclables y no reciclables promoviendo el desarrollo de Escuelas Taller; se coordinará la ampliación de la ruta de recolección una vez aprobada la Ordenanza	3	
	4.2 Componente de eficiencia	4.2.1	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos	El proyecto cumplirá con la normativa de Gestión de residuos Domésticos conforme la Ord. 332, para lo cual establece un uso específico para compostaje de residuos de áreas verdes y vivero	3	
		4.2.2	Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	Se realizarán programas Escuela Taller para la concientización comunitaria para el correcto reciclaje de todos los residuos	2	
5	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios	No específica	0	
		5.1.2	Hangares con árboles que minimice el impacto paisajístico de su entorno	No aplica	0	
	5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos reciclados, reciclados y/o reutilizados en lo posible adquiridos	El proyecto plantea la utilización de materiales locales en un rango de 20 km.	3	
5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizada por EMGRS	El proyecto plantea la redistribución de suelo en áreas verdes	0			
6	6.1 Componente de Diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parques de bicicletas y otros medios no motorizados	Incorpora dos sitios para el parqueo de bicicletas, conforme la normativa vigente de movilidad	2	
		6.1.2	Implementación de paradas que incorporen: cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos	Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad	2	
	6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y colectivo	Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad	2	
		6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóviles	Se define tres áreas como edificios destinados para estacionamiento de vehículos con una capacidad total de 750 plazas	3	
7	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Cálculo proyectado de huella de Carbono	No aplica	0	
TOTAL PUNTAJE				49 48/57 83,90491228		

file

ANEXO 4.

OFICIO NO. SM-0216-2018 DEL 5 DE FEBRERO DE 2018 QUE CONTIENE EL INFORME TÉCNICO No.
SM-DPPM-001/2018 DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD.

Quito DM, 05 FEB. 2018
Oficio No SM- 0216 -2018

Arquitecto
Raúl Chamorro
Promotor
Proyecto La Betania
Yaupi N31-140 y Mariana de Jesús, oficina 11
Quintapared_ec@yahoo.com.ar
0998782155

Asunto: Informe final del Estudio de Tráfico del Proyecto La Betania

De mi consideración:

En atención a los oficios S/N, ingresados con Ticket No. 2017-121083 y 2017-162391, mediante los cuales solicitan la evaluación correspondiente del Estudio de Impacto de Tráfico y Medidas de Mitigación del proyecto "La Betania", informo a usted que esta Secretaría emite el Informe Técnico Favorable No. SM- DPPM-001/2018, que adjunto para su conocimiento y trámites respectivos.

Atentamente,


Faustino Miranda Lara
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Adj: Informe Técnico No. SM-DPPM-001/2018
C.c: Dirección Metropolitana de Inspección
Administración Municipal Zonal Los Chillos
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Elaboración:	Aocaña	DPPM	2018/01/31
Revisión:	Apez	DPPM	2018/01/31

Ticket No. 2017-121083
2017-162391

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11:15

HOJA DE CONTROL: _____
NÚMERO DE HOJAS: _____
SERIALIZACIÓN: _____

Página 1/1

Informe de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuestas de Mitigación
Informe Técnico No. SM-DPPM-001/2018

PROYECTO "LA BETANIA"

Fecha ingreso: 18/08/2017

Ticket No.: 121083 y 162391

Ingreso modificaciones :

1 de noviembre de 2017 y el 29 de enero de 2018 (mediante correo electrónico)

Solicitante: Arq Raúl Chamorro

Clave Catastral anterior:

2515 02 001 000 000 000

Predio: 5782935

Resultado: APROBADO

Acciones a realizar: Implementar las medidas de mitigación aprobadas

Fecha de envío: 31/01/2018

Copia:

- Dirección Metropolitana de Inspección
- Administración Zonal Los Chillos
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

1. Datos generales del proyecto:

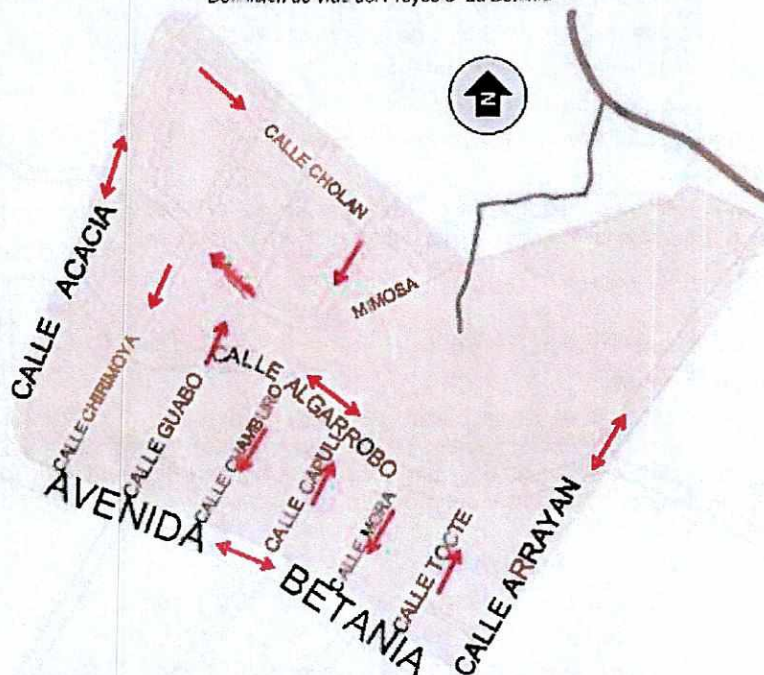
- **Ubicación:**
Calle Betania y proyección de la calle S/N 3 (Ver Figura No. 1).
- **Sector y/o Parroquia:** Ushimana / Alangasi
- **Superficie del terreno:**
 - 204.930,00 m².
- **Tipología de la edificación:** múltiple.
 - 1 200 unidades habitacionales de interés social.
 - 6 000 habitantes aproximadamente
 - Parque público de 4 ha;
 - Área de reserva forestal (Mimosa Quitense);
 - Plaza Cívica; y,
 - Equipamientos: Escuela /taller, Mercado artesanal, Centro Cultural, Subcentro de salud, Estación de Bomberos, Unidad de Policía Comunitaria.
- **Número de Pisos:**
 - 3 y 4
- **Estado del proyecto:** Proyecto en planos.
- **No. Estacionamientos:**
 - 954 plazas en total, de las cuales: 600 para residentes y 114 para visitas repartidos en 3 edificios de estacionamientos (Norte, Sur y Oeste), de los cuales 38 plazas son para personas con discapacidad, adicionalmente se han destinado 240 plazas en bahías ubicadas en la trama vial del proyecto para los visitantes y usuarios de los locales comerciales.
- **Acceso/Salida a estacionamientos:**
 - Edificio Norte: Ingreso: Calle Cholán y salida: Calle Mimosa
 - Edificio Sur: Ingreso: Calle Guambo y salida: Calle Chamburo
 - Edificio Oeste: Ingreso: Calle Tocte y salida: Calle Arrayán(Ver Figura No. 2).

Figura No. 1
 Implantación del Proyecto "La Betania"



Fuente: Elaboración propia SM

Figura No. 2
 Definición de vías del Proyecto "La Betania"



Fuente: Elaboración propia SM

El proyecto propone implementar 954 plazas de estacionamientos para la etapa inicial distribuidos según se detalla en la tabla No. 1.

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

ESTACIONAMIENTOS ETAPA INICIAL INICIAL	
DESCRIPCION ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD
Estacionamientos públicos (calle)	240
Estacionamientos en Edificio Norte 66 x planta (3)	198
Estacionamientos en Edificio OE 88 x planta (3)	264
Estacionamientos en Edificio Sur 84 x planta (3)	252
TOTAL	954

Resumen General

Vivienda	Visitas	Locales comerciales	Discapacitados
714	100	140	38

Fuente: Estudio de Impacto de Tráfico Proyecto "La Betania"

El proyecto prevé implementar 954 plazas de estacionamiento vehicular; sin embargo, la normativa de acuerdo a las características del proyecto establece mínimo 840 estacionamientos, considerando una plaza por cada dos viviendas, ya que es un proyecto de vivienda de interés social, con la construcción de los 3 edificios de estacionamientos de 3 plantas cada uno, se tendrá un excedente de 114 plazas sobre el requerimiento mínimo.

De las 954 plazas de estacionamiento planteadas por el proyecto, 38 son para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la Ordenanza Metropolitana No. 172 (1 plaza para personas con discapacidad por cada 25 generales).

Se tiene planificado que las dimensiones de las plazas de estacionamientos dentro de los edificios de estacionamiento sean de 2,30 m de ancho por 4,80 m de largo; así también que los estacionamientos que estarán ubicados en la vía ocupen bahías exclusivas para el efecto fuera de las dimensiones establecidas para la sección de cada calle con un ancho mínimo de 2,20 m. Los anchos de los ingresos y/o salida de vehículos a los parqueaderos en los edificios de estacionamientos son de 5 metros, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente (Ordenanza No. 172).

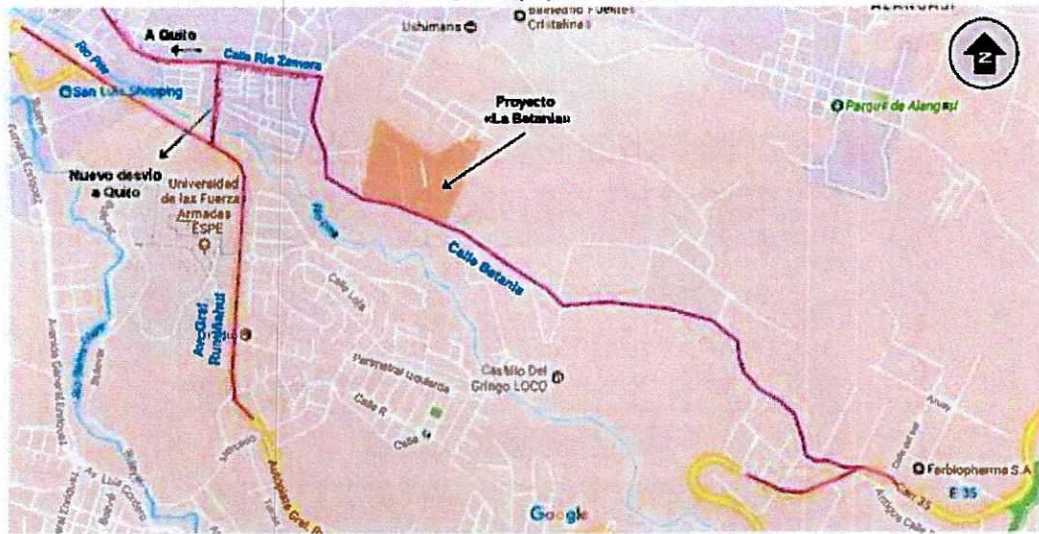
1.1 Accesos y Salidas vehiculares hacia y desde el proyecto

Para acceder y salir vehicularmente al proyecto se tienen varias alternativas tal como se muestra en la Figura No. 3, dado que el mismo está implantado entre la división del sector que aun es parte del Cantón Quito y el territorio definido como Cantón Rumiñahui en la calle Betania, a una distancia aproximada de 1 kilómetro de distancia del nuevo desvío a Quito construido por el Consejo Provincial de Pichincha.

El ingreso hacia el proyecto puede realizarse desde la Av. General Rumiñahui ingresando por el nuevo desvío a Quito siguiendo por la calle Rio Zamora (sentido este) para llegar hacia la calle Betania e incorporarse al proyecto; así también, tomando la Vía E35 e ingresando por la calle Betania hacia el proyecto; la salida se la realizaría por las mismas vías.

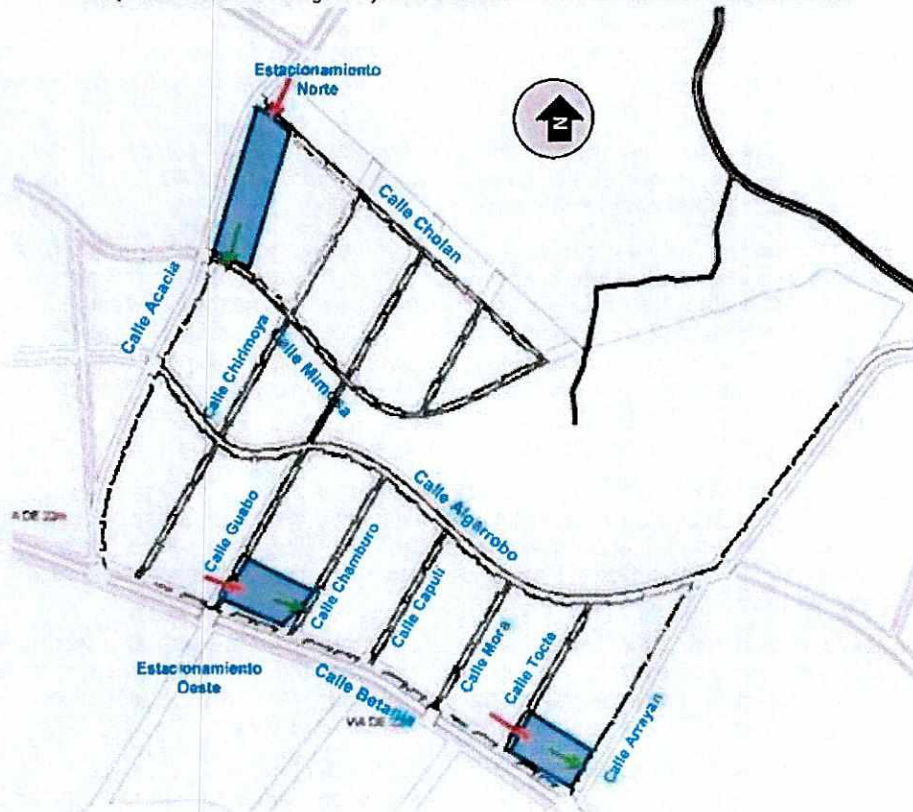
Así también, de acuerdo con la planificación de vías que ha planteado el proyecto, se han determinado los ingresos y salidas de los edificios de estacionamiento previstos, tal como se detalla en la Figura No. 4.

Figura No. 3
Rutas de ingreso al proyecto 'La Betania'



Fuente: Elaboración propia

Figura No. 4
Esquema de ubicación de ingresos y salidas vehiculares hacia los edificios de estacionamiento

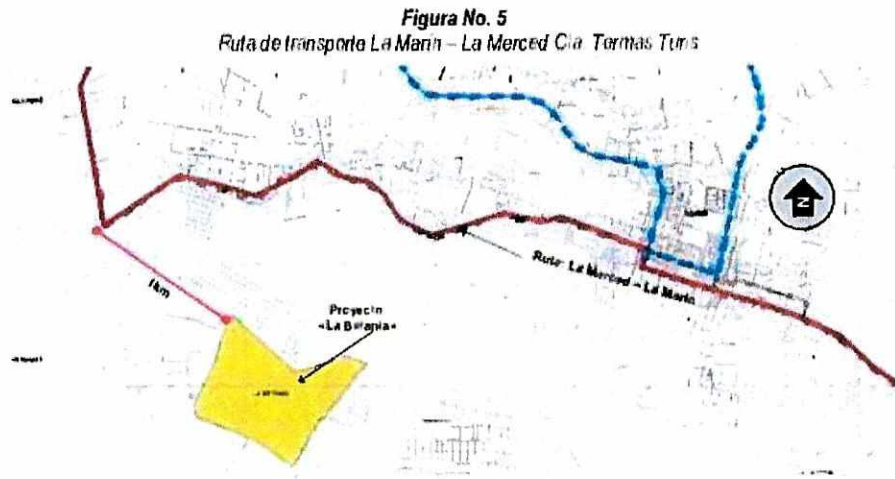


Fuente: Elaboración propia



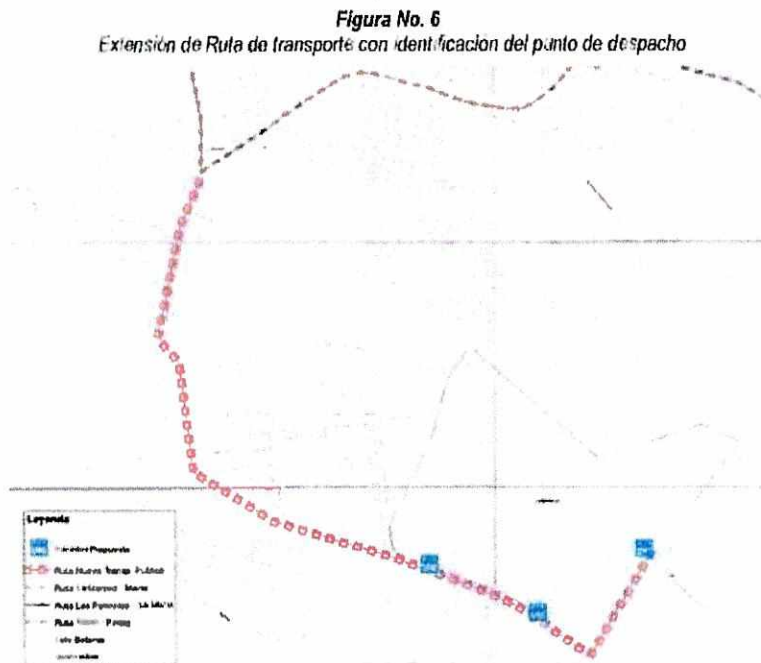
1.2 Servicio de Transporte Público

Actualmente no existen rutas de transporte público que den servicio de transporte específico al sector, pero existe una ruta que pasa a 1 km de distancia del proyecto "La Betania", tiene como origen la Parroquia de la Merced y su destino es La Marín (Quito), está siendo operada por la Compañía de transporte interparroquial Termas Turis (Ver Figura No. 5).



Fuente: Elaboración Propia

El proyecto propone la extensión de ruta por la Calle Betania con un punto de despacho al interior del proyecto ubicado entre las calles Arrayán y Algarrobo (Ver Figura No. 6), debido a que al ser un proyecto de vivienda de interés social la mayor cantidad de residentes se trasladará hacia sus diferentes destinos en transporte público.



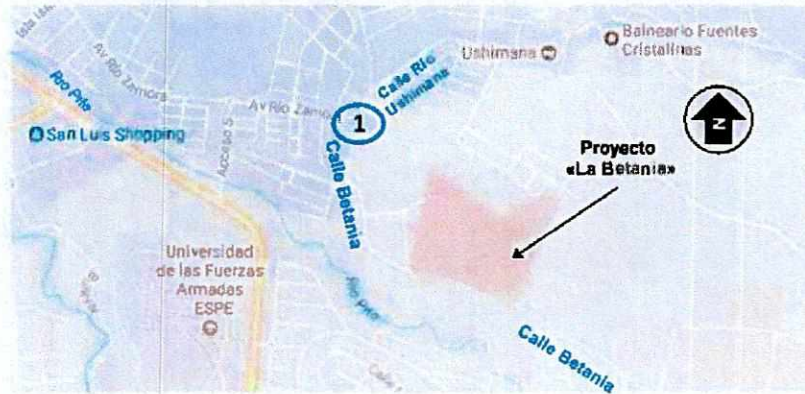
Fuente: Estudio de Tráfico del Proyecto "La Betania"

2. Datos de tráfico de las vías anexas al proyecto:

El estudio de impacto de tráfico y medidas de mitigación presentado analiza la intersección principal de la Av Río Zamora y Calle Ushimana/Calle Betania, filtro por donde se ha determinado será el sitio por donde la gran mayoría de usuarios del proyecto pasarán para acceder al proyecto (Ver Figura 7)

Se realizaron conteos vehiculares durante 3 días (2 entre semana y 1 fin de semana) durante 12 horas (06h00 a 18h00). Los datos de registro de los flujos vehiculares, se detallan más adelante para el periodo pico del análisis.

Figura No. 7
Puntos de conteo Proyecto La Betania



Fuente: Elaboración Propia

3. Análisis de la generación de tráfico

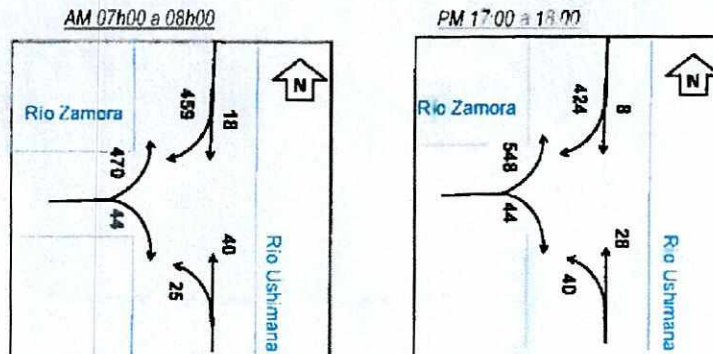
Con el fin de validar el estudio presentado por el promotor del proyecto, se realizó el análisis de las horas pico más críticas por efecto del proyecto (hora pico de la mañana y de la tarde), considerando dentro de ello la asignación, distribución y simulación de los flujos de tráfico.

3.1 Flujos de tráfico de la hora pico en la zona de influencia del proyecto

Los aforos se han realizado en la intersección anteriormente indicada, en la cual se ha determinado como hora pico del proyecto en la mañana de 07h00 a 08h00, al medio día de 13h00 a 14h00 debido a la salida de la escuela que se encuentra ubicada en plena intersección en la que se realizaron los conteos y en la tarde de 17h00 a 18h00 por ser las horas más representativa de flujos vehiculares en el sector que se corrobora con los datos de los aforos vehiculares.

A continuación se muestra en las Figuras No. 8 y 9, los flujos vehiculares totales que se obtuvieron de los conteos en las intersecciones y en las horas mencionadas:

Figura No. 8 y 9
Flujos en vehículos mínimos equivalentes en la hora pico en la intersección Río Zamora y Río Ushimana / Betania
Situación Sin Proyecto, AM 07h00 a 08h00 y PM 15:15 a 16:15

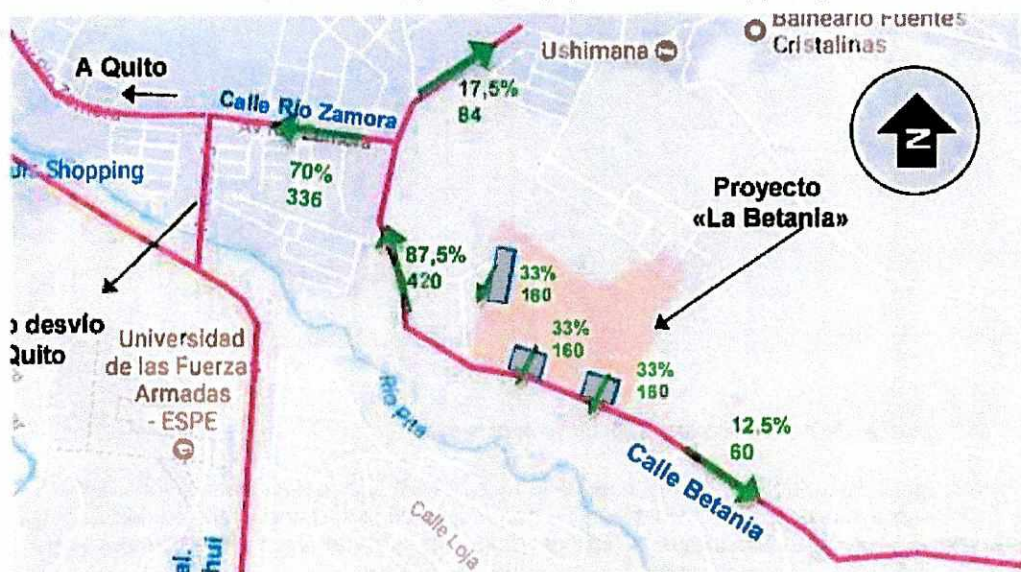


Fuente: Elaboración Propia

3.2 Generación de tráfico por efecto del proyecto

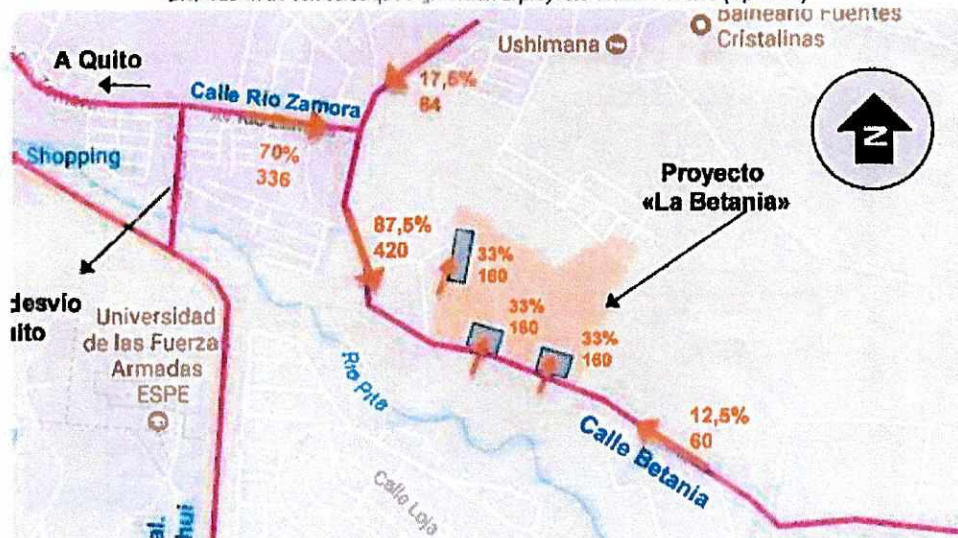
El estudio determina que en hora de mayor demanda de la mañana, el 70% de los vehículos que ocuparán las plazas asignadas para los residentes saldrán del proyecto hacia el oeste (Av. Río Zamora) y el 10 % hacia el lado este (E35), suponiendo también que el 20% restante se quedan en la urbanización y el otro tiene pico y placa. Así mismo a la hora pico de la tarde retornarán hacia el proyecto el mismo porcentaje de vehículos, tal como se muestra en las Figuras No. 10 y 11.

Figura No. 10
Distribución de vehículos que saldrán del proyecto 07h00 - 08h00 (hipótesis)



Fuente: Elaboración Propia

Figura No. 11
Distribución de vehículos que ingresarían al proyecto 17h00 - 18h00 (hipótesis)

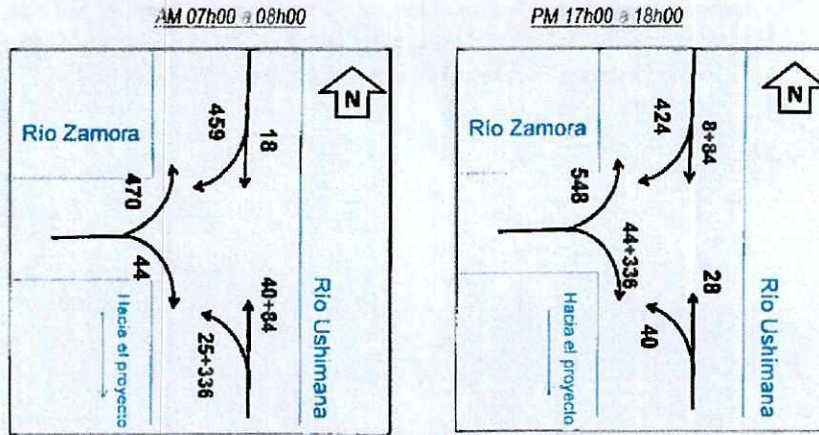


Fuente: Elaboración Propia

A continuación, se muestra en la Figuras No. 12 y 13 los flujos vehiculares totales que se obtuvieron incrementando el número de vehículos que ingresan y salen del proyecto a la hora pico analizada.

Figura No. 12 y 13

Flujos en vehículos mínimos equivalentes en la hora pico en la intersección Río Zamora y Río Ushimana / Calle Betania
Situación Con Proyecto, AM 07h00 a 08h00 y PM 17h00 a 18h00-



Fuente: Elaboración Propia

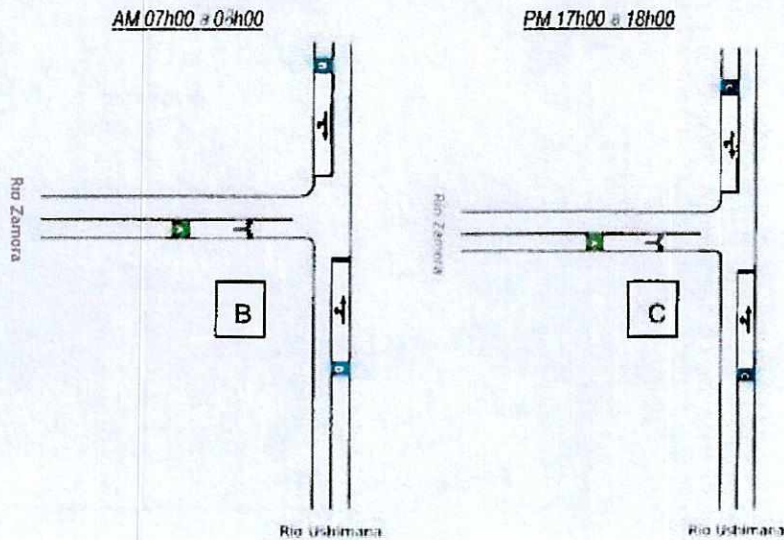
3.3 Análisis de los impactos al tráfico por el proyecto

Con los datos precedentes, el consultor del estudio presentado realiza modelaciones en el software SIDRA para los escenarios sin proyecto y con proyecto incorporando las medidas de mitigación propuestas en la intersección que actúan directamente sobre el mismo: Río Zamora y Río Ushimana, que ha sido verificada para efecto del presente informe.

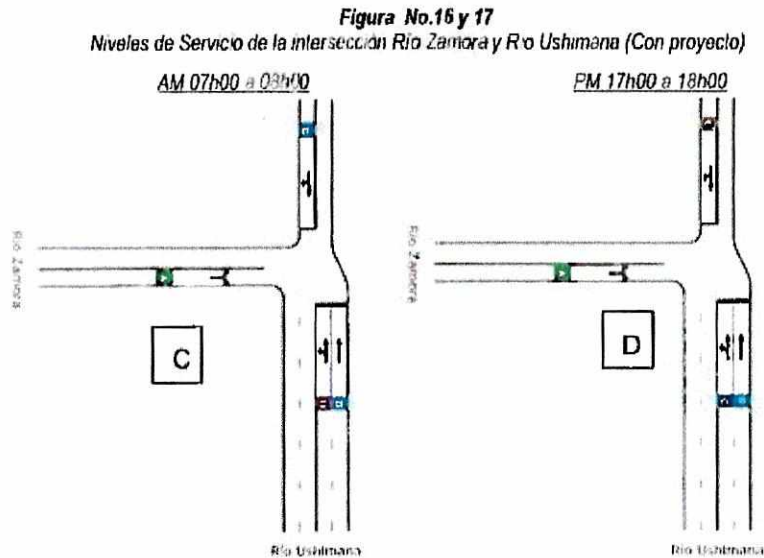
Como se puede observar en las Figuras No. 14 y 15, el nivel de servicio actual de la intersección antes mencionada muestra un nivel aceptable, es decir tiene niveles "B y C, únicamente con señalización de pare existente para la calle Río Ushimana.

Figura No. 14 y 15

Niveles de Servicio de la intersección Río Zamora y Río Ushimana / Betania (Sin proyecto)



Se realizó el análisis de la modelación con el incremento de vehículos previstos que ingresan y salen del Proyecto y los niveles de servicio son aceptables, cambiando de nivel B a C en hora pico de la mañana y de nivel C a D en la hora pico de la tarde, tal como se muestra en las Figuras No. 16 y 17.



Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto La Betania

4. Secciones viales establecidas vs propuestas

De acuerdo con el diseño y funcionalidad del proyecto, el estudio propone un replanteamiento de las secciones viales establecidas en el IRM y en el certificado de trazado vial vigente. A continuación, se detalla las dimensiones de secciones establecidas y las propuestas por el proyecto (Ver Tabla No. 2 y Figuras No. 18 a la 23).

Tabla No. 2
Dimensiones de las secciones viales establecidas vs propuestas

Nombre de la vía	Sección establecida (m)	Sección Propuesta (m)	Sentido vial propuesto	Número de carriles	Desde - hasta
Betania	18	20	este oeste y viceversa	4	
Algarrobo	22	16	este oeste y viceversa	2	desde Acacia hasta Arrayán
Mmosa		11,25	este oeste	1	desde Acacia hasta Capuli
Cholán	22	11,25	oeste este	1	desde Acacia hasta capuli
Acacia	12 y 22	18	norte sur y viceversa	2	desde Cholán hasta Betania
Chimcoya		11,25	norte sur	1	desde Cholán hasta Betania
Guabo		13,25	sur norte	1	desde Cholán hasta Betania
Chamburo		11,25	norte sur	1	desde Cholán hasta Betania
Capuli		13,25	sur norte	1	desde Algarrobo hasta Betania
Mora		11,25	norte sur	1	desde Algarrobo hasta Betania
Tocle		13,25	sur norte	1	desde Algarrobo hasta Betania
Arrayan		18	norte sur y viceversa	2	desde límite del proyecto hasta Betania

Fuente: Elaboración propia

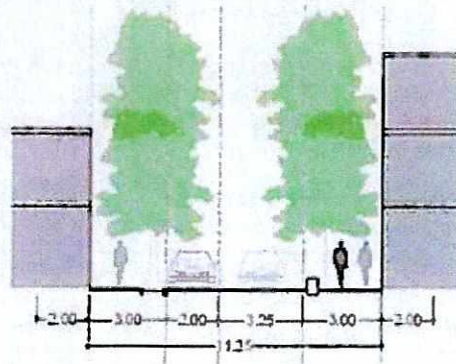
Notas: Se propone que el ancho de la sección de vía para la Calle Betania de 20 metros sea desde la intersección con las Calles Río Zamora y Río Ushimana hasta la nueva calle Arrayan en donde fi-

naliza el proyecto "La Betania" desde allí hasta la intersección con la Vía E35 se propone que tenga una sección vial de 22 metros (Ver Figura No. 18)

Figura No.18
Propuesta de ancho de sección vial de la calle Betania



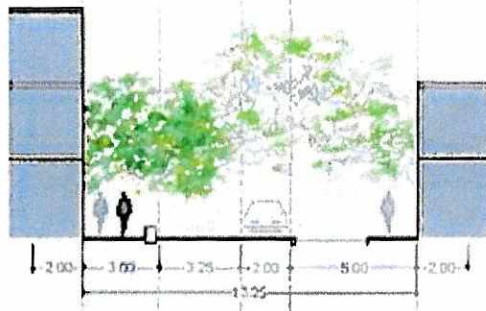
Figura No.19
Detalle sección vial de las calles Chirimoya Chamburo, Mora, Cholán y Mimosas



Fuente: Estudio de impacto de tráfico Proyecto "La Betania"



Figura No.20
Detalle sección vial de las calles: Gurabo, Capulí y Toche



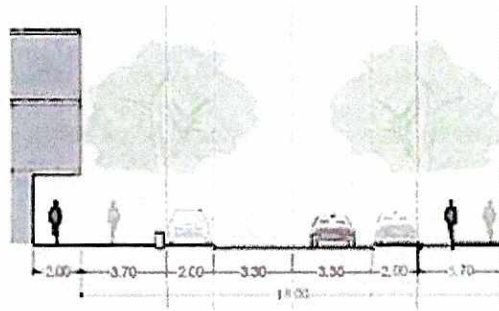
Fuente: Estudio de impacto de tráfico Proyecto "La Belania"

Figura No.21
Detalle sección vial de las calles: Algarrobo



Fuente: Estudio de impacto de tráfico Proyecto "La Belania"

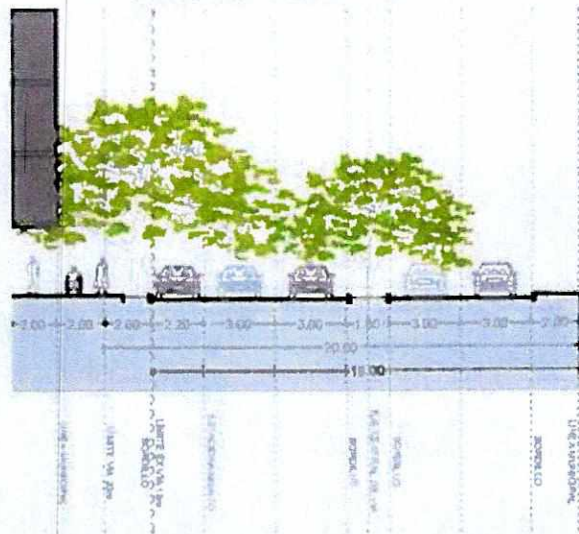
Figura No.22
Detalle sección vial de las calles: Acacia y Arrayán



Fuente: Estudio de impacto de tráfico Proyecto "La Belania"

et

Figura No.23
Detalle sección vial de las calles Betania



Fuente: Estudio de impacto de tráfico Proyecto "La Betania"

5. Medidas de Mitigación

No obstante que el proyecto genera impactos al tráfico se ha determinado que estos serán mitigados por las medidas adoptadas en el diseño del proyecto, las cuales se indican a continuación:

- Los ingresos y salidas vehiculares de los edificios de estacionamientos se ubicarán, en las calles secundarias.
- Deberá considerarse todas las especificaciones arquitectónicas consideradas en la normativa vigente (Ordenanza No. 172) para el diseño y construcción de los edificios de estacionamientos así como sus accesos y salidas.
- Diseñar, construir e implementar la trama vial propuesta al interior del proyecto, incluyendo el tramo de la calle Betania que corresponde al frente de su predio, considerando los anchos de secciones viales inscritos en el numeral 4 del presente informe.
- Rebajamientos de aceras en las esquinas de todas las intersecciones circundantes al proyecto, para facilitar la circulación peatonal de forma continua fomentando la movilidad no motorizada.
- Construir dos bahías de parada de buses en la acera frontal del proyecto hacia la Avenida Betania y colocar dos señales verticales de "PARADA DE BUS" de 30 m de largo por 3 m de ancho cada una.
- Construir una bahía de estacionamiento para taxis en la acera frontal del proyecto y colocar la señal vertical correspondiente en una bahía de 24 m de largo y 2.20 m de ancho.
- Implementar la señalización vertical y horizontal detallada en el plano de medidas de mitigación adjunto, con las cantidades señaladas en el mismo.
- Se destinará un espacio dentro del proyecto para el área de despacho de buses para mínimo dos buses, en la intersección de la calle Arrayán y Algarrobo, con la adecuación de una caseta (oficina) y un baño para uso de los conductores y ayudantes.
- Se implementará la señalización vertical y horizontal de acuerdo al plano de medidas de mitigación adjunto.

6. Conclusiones y Recomendaciones

- De acuerdo a lo expuesto se emite el informe **favorable** al Estudio de Impacto de Tráfico y a las propuestas de mitigación relacionadas al Proyecto "La Betania". El proyecto deberá realizarse, en cuanto se refiere a las medidas de mitigación de impacto al tráfico, de

acuerdo a los planos sellados y sumillados por esta Secretaría, los mismos que se adjuntan al presente informe

- La implementación de tales medidas de mitigación correrán a costo del promotor del proyecto, de acuerdo con la carta de compromiso suscrita por la responsable del mismo y entregada a esta Secretaría. La ejecución de las medidas que corresponden a la señalización de tráfico y ciclo vías, semaforización y reformas geométricas, deberán coordinarse con la EPMMP.
- La Administración Zonal Los Chillos y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "La Betania", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, estas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.
- En cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de parqueaderos, ancho de vías internas, curvas de retornos, rampas, seguridades contra incendios, etc, la Administración Zonal Los Chillos autorizará el proyecto siempre que este cumpla con las normativas vigentes.



Elaborado por *Marta Alexandra Ocaña Aldaz*



Revisado por *Alex Daniel Pérez Cajilema*

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF

Quito, D.M., 13 de junio de 2018

Asunto: Alcance a oficio Nro. MAG-SAG-2018-1210-OF, Autorización de cambio de uso de suelo GAD Metropolitano de Quito.

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
Secretario General de Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

La Subsecretaría de Agricultura por delegación de la Autoridad Agraria Nacional mediante Acuerdo Ministerial N° 221 y de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y previa petición del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ingresado mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-1766, de fecha 16 de abril de 2018, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza., en calidad de Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, solicita el cambio de clasificación de suelo rural a urbano para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" planteado en lote con predio No. 5782935, por la Empresa Pública Casa Para Todos, la cual ha desarrollado un proyecto de vivienda de interés público y social, un parque público de 6 ha. Y áreas de equipamiento.

El Titular de la Subsecretaría de Agricultura manifiesta:

AUTORIZAR el Cambio de Clasificación de Suelo Rural Agrario a Expansión Urbana del polígono solicitado.

En base al Informe Técnico de cambio de clasificación uso de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, Ficha Técnica de Gabinete y Ficha Técnica de Campo que se adjunta y sus anexos (cartografía relacionada) que se remite en formato PDF con el siguiente link, en los cuales se establece que cumple con los parámetros constituidos en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales Art. 6 y su Reglamento Art. 3.

https://drive.google.com/open?id=1YCQ9h236C-ykqW5zj8UyMXunOUodB8_Z

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

12

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF

Quito, D.M., 13 de junio de 2018

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Antonio Carrera Andrade
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

Copia:

Señor Abogado
Diego Sebastián Cevallos Salgado
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Economista
Edgar Bolívar Bravo Valencia
Técnico Mag

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible

cg/ep

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1323-OF

Quito, D.M., 27 de junio de 2018

Asunto: ALCANCE AL OFICIO N°MAG-SAG-2018-1221-OF - SUSPENSIÓN TEMPORAL DE DECLARATORIA DE CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL A URBANO DEL PROYECTO ESPECIAL "LA BETANIA"

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
Secretario General de Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al oficio N°MAG-SAG-2018-1221-OF, de fecha 13 de junio 2018, el Ing. José Carrera Andrade - Subsecretario de Agricultura, por delegación de la Autoridad Agraria Nacional, según Acuerdo Ministerial N° 221 y de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y previa petición del Municipio Metropolitano de Quito mediante oficio N° STHV-DMPPS-1766, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, en calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a estudio técnico de gabinete y de campo autoriza el cambio de clasificación de uso de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana, para el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania" planteado en lote con predio No. 5782935, por la Empresa Pública Casa Para Todos.

Al realizar los cruces cartográficos con el mapa de Fragilidad de los Ecosistemas del Ecuador Continental actualizado, se pudo visualizar que existe una parte del polígono con zonas de Fragilidad Muy Alta, sin embargo en la inspección realizada por personal del MAG se evidenció que al mencionado ecosistema le corresponden actualmente áreas de pasto natural.

Con este antecedente, la Subsecretaría de Agricultura ha procedido a solicitar al Ministerio del Ambiente remita el criterio técnico respectivo, sobre una posible intersección en el polígono de análisis. Por lo expuesto y en espera de la respuesta del MAE, se comunica al Municipio Metropolitano de Quito, se digne suspender el respectivo trámite para la declaratoria de cambio de clasificación de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana del polígono para el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1323-OF

Quito, D.M., 27 de junio de 2018

Documento firmado electrónicamente

Ing. Simon Ezequiel Farah Asang
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA, SUBROGANTE

Copia:

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Economista
Edgar Bolívar Bravo Valencia
Técnico Mag

Señora Ingeniera
María Natalia Rumazo Chiriboga
Servidor Público 2

Abogado
Diego Cevallos Salgado
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

mr/gv



Firmado electrónicamente por:

**SIMON
EZEQUIEL
FARAH ASANG**

MINISTERIO DEL AMBIENTE



Oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2018

Asunto: SOLICITUD DE CRITERIO TÉCNICO PARA EL POLIGONO LA BETANIA - INTERSECCIÓN CON ECOSISTEMAS FRÁGILES

Señor Magíster
José Antonio Carrera Andrade
Subsecretario de Agricultura
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1324-OF del 27 de junio de 2018, mediante el cual se solicita remitir el criterio técnico respecto a la solicitud presentada por el Municipio Metropolitano de Quito sobre el cambio de uso de suelo rural a expansión urbana para el proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania", el mismo que al realizar los cruces cartográficos con el Mapa de Fragilidad de los Ecosistemas del Ecuador Continental Escala 1:100.000, se puede visualizar que existen zonas con Fragilidad Muy Alta.

Al respecto, luego del análisis técnico y verificación en campo por parte de la Dirección Nacional de Biodiversidad, se identificó que el predio Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De igual manera, en base a la información cartográfica a escala 1:5000 de la zona de intervención, se pudo visualizar que la cobertura vegetal del tipo arbustal no está presente en la zona, sino cultivos de maíz, información que se corroboró durante la visita de campo realizada.

Información que pongo en su conocimiento para continuar con los procesos correspondientes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Blgo. Alfredo Danilo López Mora
SUBSECRETARIO DE PATRIMONIO NATURAL



Oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O

Quito, D.M., 25 de julio de 2018

Referencias:

- MAE-SPN-2018-0078-E

Copia:

Señor
Carlos Eduardo Ponce Villacis
Geógrafo

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señora Ingeniera
María Natalia Rumazo Chiriboga
Servidor Público 2
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señor
Santiago Daniel Silva Lachard
Director Nacional de Biodiversidad

Señor Ingeniero
David Alejandro Veintimilla Yáñez
Director Nacional de Biodiversidad, Subrogante

Señora Tecnóloga
Janneth del Rocio Astudillo Cabezas
Secretaría de Dirección

ca/dv



Firmado electrónicamente por:
**ALFREDO
DANILO LOPEZ
MORA**



Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1623-OF

Quito, D.M., 31 de julio de 2018

Asunto: Ratificación sobre Autorización de Cambio de uso del suelo "La Betania"

Arquitecto
Jacobo Herdoiza
Secretario General de Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1323-OF, del 27 de junio de 2018, el Sr. Ing. Simon Ezequiel Farah Asang, Subsecretario de Agricultura Subrogante, comunica al Municipio Metropolitano de Quito, se digne suspender el trámite pertinente para la declaratoria de cambio de clasificación de suelo rural agrario a suelo de expansión urbana del polígono para el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania", debido a que se identificó la intersección de dicho polígono con la categoría de Ecosistemas Frágiles determinado por el Ministerio del Ambiente.

Mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1324-OF del 27 de junio de 2018, el Sr. Ing. Simon Ezequiel Farah Asang, Subsecretario de Agricultura Subrogante, solicita al Ministerio del Ambiente (MAE) remitir el criterio técnico respecto a la solicitud presentada por el Municipio Metropolitano de Quito sobre el cambio de uso de suelo rural a expansión urbana para el proyecto urbanístico arquitectónico especial "La Betania", debido a la intersección identificada con los Ecosistemas Frágiles.

Con oficio Nro. MAE-SPN-2018-0493-O, de fecha 25 de Julio de 2018, el Blgo. Alfredo Danilo López Mora, Subsecretario de Patrimonio Natural del Ministerio del Ambiente, dirigido al Ing. Jose Antonio Carrera Subsecretario de Agricultura, manifiesta que: "luego del análisis técnico y verificación en campo por parte de la Dirección Nacional de Biodiversidad, se identificó que el predio La Betania no interseca con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De igual manera, en base a la información cartográfica a escala 1:5000 de la zona de intervención, se pudo visualizar que la cobertura vegetal del tipo arbustal no está presente en la zona, sino cultivos de maíz, información que se corroboró durante la visita de campo realizada".

Con estos antecedentes, esta Subsecretaría se ratifica en el pronunciamiento emitido mediante Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1221-OF, de fecha 13 de junio del presente año, dirigido al Arq. Jacobo Herdoiza Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, es decir: **AUTORIZAR** el cambio de clasificación de suelo rural a expansión urbana para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".



Oficio Nro. MAG-SAG-2018-1623-OF

Quito, D.M., 31 de julio de 2018

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Antonio Carrera Andrade
SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA

Anexos:

- mag-sag-2018-1221-of.pdf
- oficio_nro_mae-spn-2018-0493-o0777796001532623507.pdf

Copia:

Señor Abogado
Diego Sebastián Cevallos Salgado
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Enrique Alberto Perez Jaramillo
Director de Productividad Agrícola Sostenible

Señor Ingeniero
Juan Simón Narváez Garzón
Director de Políticas y Estrategias Agrícolas

Señor Ingeniero
Carlos Jesus Guiracocha Freire
Especialista de Productividad Agrícola Sostenible

Señora Ingeniera
María Natalia Rumazo Chiriboga
Servidor Público 2

Señor Economista
Edgar Bolívar Bravo Valencia
Técnico Mag

eb/jn/cg/ep



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ANTONIO
CARRERA ANDRADE**

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

Nº. HOJAS **-2371-**
Recibido por: *[Signature]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

05/02/2018
EXPEDIENTE PRO-0230-2018
GDOC. 2017-078522
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-2017-0101 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. INFORME TÉCNICO:

1. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-10069 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 "La Betania" de la Empresa Pública Nacional Casa para Todos.

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



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), íbidem, 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:

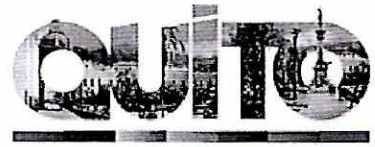
“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

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."

5. La Ordenanza Metropolitana No. 183, que Regula la Concesión Onerosa de Derechos de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en su artículo 7, establece:

Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto:

a) los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP). [...]

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 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Betania".

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. Se debería incorporar los informes de las instancias técnicas a las que se hace referencia en los considerandos del proyecto.



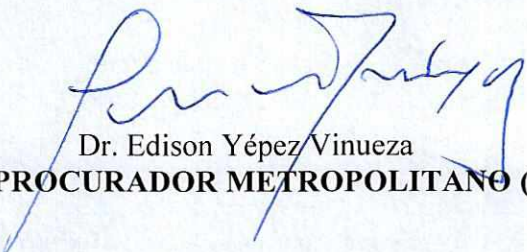
PROCURADURÍA
METROPOLITANA

3. El segundo “artículo 20” reenumerar por el “artículo 21”
4. En la Disposición Final debería considerarse 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 Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (22FOJAS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	05/02/18	46.
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: