

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);
- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*";
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "*(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)*";
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

- Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Que, el literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula el Pago de Concesión Onerosa de Derechos para proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), señala que los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), están exonerados del pago por Concesión Onerosa de Derechos.
- Que, el Acuerdo Ministerial No. 02715 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que expide el Reglamento para la operación del sistema de incentivos para la Vivienda –SIV– regula la construcción y el financiamiento de vivienda de interés social.
- Que, el artículo 4. Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.
- Que, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos EP.
- Que, la Empresa Pública Casa Para Todos dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0496-O del 25 de septiembre de 2017 ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Betania";
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-4524 del 21 de Agosto de 2017, en sesiones de 26 de Julio de 2017 y 10 de Agosto de 2017, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Betania.
- Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Betania incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-4524 del 21 de Agosto de 2017.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No..... de 2018, se emite criterio favorable.....
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No.SA-4452 del 26 de Octubre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Betania.

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

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

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

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "LA BETANIA"

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

Cuadro No. 1

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

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

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

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

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

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

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

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

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

Cuadro No. 2: Superficies Actuales y Propuestas

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

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

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

- b) El Proyecto deberá contemplar la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.
- c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados en edificios.
- e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos, con más de 90 cm de altura. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.
- f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.
- g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:
- Las áreas verdes comunales actuarán como "pulmones" de manzana, por su característica de suelo permeable, su destino al esparcimiento o a la reunión del vecindario y deberán concebirse con vegetación baja y media.
 - Las áreas comunales abiertas: jardines, patios, áreas de juego, etc. de los conjuntos residenciales, se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento.
 - Se prohíbe expresamente que el comercio vecinal y barrial se abra hacia el interior de las manzanas de vivienda.
 - Queda prohibida toda construcción en las áreas comunales abiertas (zonas verdes) de planta baja.

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

Cuadro No. 3

SUPERFICIES Y LINDEROS

| ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|------------------------|
| ESPACIO | SUPERFICIE (m ²) | LINDERO N (m) | LINDERO S(m) | LINDERO E(m) | LINDERO O(m) |
| | | | LB-C 147,29 | | |
| | | | EQ 3 67,02 | | |
| | | | LB-C 47,59 | | |
| | | | EQ 4 66,38 | LB-8 182,73 | |
| | | | LB-C 66,80 | EQ 6 67,09 | EQ PRIVADO 27,58 |
| | | ESTERO PADREHUAYCU 79,20 | EQ 5 66,84 | LB-8 38,92 | LB-3 49,64 |
| | | URBANIZACIÓN PRIVADA S/N | LB-C 57,88 | URBANIZACIÓN PRIVADA ALTOS DE BETANIA (ETAPA 1) 54,02 | LB-B 200,13 |
| ÁREA VERDE (PARQUE PÚBLICO) | 64.248,51 | 217,06 | 57,88 | 54,02 | 200,13 |
| EQ 1 - PLAZA CÍVICA CULTURAL | 5.367,90 | LB-B 65,11 | LB-C 73,16 | LB-3 53,86 | LB-2 109,45 |
| EQ 2 - EDUCATIVO | 2.580,88 | LB-A 55,52 | LB-B 94,61 | | LB-4 89,03 |
| EQ 3 - SERVICIO SOCIAL | 499,94 | ÁREA VERDE 22,36 | LB-C 22,36 | ÁREA VERDE 22,30 | ÁREA VERDE 22,36 |
| EQ 4 - SALUD | 500,97 | ÁREA VERDE 22,36 | LB-C 22,41 | ÁREA VERDE 21,66 | ÁREA VERDE 22,36 |
| EQ 5 - PRODUCTIVO | 500,59 | ÁREA VERDE 22,36 | LB-C 22,37 | ÁREA VERDE 22,12 | ÁREA VERDE 22,36 |
| EQ 6 - SEGURIDAD CIUDADANA | 499,91 | ÁREA VERDE 22,37 | ÁREA VERDE 22,36 | LB-8 22,36 | ÁREA VERDE 22,36 |
| ÁREA ÚTIL MANZANAS | | | | | |
| ESPACIO | SUPERFICIE (m ²) | LINDERO N (m) | LINDERO S(m) | LINDERO E(m) | LINDERO O(m) |
| | | URB. PRIVADA | LB-A | EQ PRIVADO | LB-1 |
| MANZANA 1 | 6.089,58 | 239,90 | 246,38 | 25,96 | 25,01 |
| MANZANA 2 | 6.505,71 | LB-A 75,23 | LB-B 48,40 | LB-2 108,01 | PASAJE NORTE 117,38 |
| MANZANA 3 | 6.517,28 | LB-A 59,11 | LB-B 61,06 | LB-3 116,37 | LB-2 109,16 |
| MANZANA 4 | 6.517,84 | LB-A 59,11 | LB-B 59,68 | LB-4 100,35 | LB-3 117,14 |
| MANZANA 5 | 7.019,05 | LB-B 73,46 | LB-C 70,01 | LB-2 110,85 | LB-1 95,68 |
| MANZANA 6 | 7.177,21 | LB-C 67,71 | AVENIDA BETANIA 23,00 | LB-2 126,63 | LB-1 162,93 |
| MANZANA 7 | 7.291,54 | LB-C 65,84 | AVENIDA BETANIA 58,58 | LB-3 139,96 | LB-2 122,86 |
| MANZANA 8 | 6.451,48 | LB-C 60,14 | PASAJE OESTE 57,75 | LB-4 114,56 | LB-3 102,19 |
| MANZANA 9 | 7.927,73 | LB-C 58,99 | AVENIDA BETANIA 58,58 | LB-5 125,90 | LB-4 147,57 |
| MANZANA 10 | 6.701,65 | LB-C 58,63 | AVENIDA BETANIA 57,88 | LB-6 113,94 | LB-5 119,79 |
| MANZANA 11 | 6.973,50 | LB-C 60,02 | AVENIDA BETANIA 57,88 | LB-7 132,20 | LB-6 114,38 |
| MANZANA 12 | 7.294,07 | LB-C 74,60 | PASAJE SUR 57,76 | LB-8 154,08 | LB-7 104,77 |
| ESTACIONAMIENTO 1 | 2.498,48 | LB-A 19,89 | LB-B 19,57 | PASAJE NORTE 118,98 | LB-1 124,86 |
| ESTACIONAMIENTO 2 | 2.014,36 | PASAJE OESTE 57,75 | AVENIDA BETANIA 58,58 | LB-4 29,98 | LB-3 39,78 |
| ESTACIONAMIENTO 3 | 1.839,12 | PASAJE SUR 57,77 | AVENIDA BETANIA 57,57 | LB-8 33,84 | LB-7 30,00 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | |
| ESPACIO | SUPERFICIE (m ²) | LINDERO N (m) | LINDERO S(m) | LINDERO E(m) | LINDERO O(m) |
| EQ PRIVADO | 2.376,43 | URB. PRIVADA 103,16 | LB-A 86,02 | PARQUE 27,58 | MANZANA 1 25,96 |

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, TRAMA VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

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

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

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

Artículo 10.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Cuando la acera y el paso de peatones se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 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 11.- Equipamiento.- La dotación de equipamientos corresponderá con lo establecido en el cuadro No. 4 y Plano 06 "Equipamiento" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y con lo previsto en el siguiente artículo.

Cuadro No. 4
EQUIPAMIENTO

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

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

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

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

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

Cuadro No. 5: USOS PERMITIDOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

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

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

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

Artículo 13.- Forma de Ocupación del Suelo.-

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

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

Cuadro No. 6

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y FORMAS DE OCUPACIÓN

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

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

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

Separación entre bloques: El espacio de separación entre cualquiera de las edificaciones, cuando éstas no sean continuas, será de mínimo 6.00m. Sobre las vías LB-1, LB-2, LB-3, LB-4, LB-5, LB-6 y LB-7 el espacio entre los bloques aislados multifamiliares no será menor a 12.00m. Todos los retiros frontales de 2.00m desde la 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.- No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

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

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

Cuadro No. 7 – EDIFICABILIDAD

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

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

Capítulo V DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

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

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

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

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

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

Cuadro No. 9 Parámetros de diseño del sistema vial

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

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

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

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

- **MZ ESTACIONAMIENTO 1:**
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 1, 2, 3 y 4.
- **MZ ESTACIONAMIENTO 2:**
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 5, 6, 7, 8 y 9.
- **MZ ESTACIONAMIENTO 3:**
Atenderá la demanda de estacionamiento de las Manzanas 10, 11 y 12.

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

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

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

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

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

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

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

Artículo 20.- Áreas Verdes Comunales.- En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 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 22.- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP.- La Empresa Casa para Todos EP o quien promoviera el proyecto desde el sector público o privado, asumirá los siguientes compromisos:

- a) Parque Público.- Gestionará la consecución de los árboles nativos y ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público, colindante con la vía LB-C y LB-8 y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos 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 por dicha empresa.
- c) Paradas de buses: Construirá tres paradas de buses, pertenecientes a la nueva ruta de transporte público que se implementará con el presente PUAE. Las directrices para el diseño y ejecución de este mobiliario serán dadas por las entidades municipales competentes.
- d) La construcción de la infraestructura vial, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), soterramiento de redes de telecomunicación y energía eléctrica, semaforización (de requerirse), entre otras previstas en el proyecto. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por la Empresa Pública Casa Para Todos o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.
- e) Al cumplimiento de los compromisos y medidas de mitigación expuestos en el informe No.SA-4452 del 26 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente Anexo No. 3 de la presente ordenanza y al informe No. la Secretaría de Movilidad Anexo No. 4 de la presente ordenanza.

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

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

Capítulo VIII

GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICIONES 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

ORDENANZA

| | |
|--|---|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 02 JUN 2017 11:40 Firma Recepción: [Firma] ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 74-h.c |
|--|---|

Mano de Sergio Garnica Ortiz
Mano de [Firma]
Mano de [Firma]

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

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

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

2017-078522

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

De mi consideración:

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

1. ANTECEDENTES

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PEDIDO A LA COMISIÓN DE SUELO

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

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

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

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

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,



Montserrat Benedito Benet
GERENTE GENERAL

Anexos:

- alternativa_10251712001496069217.pdf
- alternativa_20549585001496069217.pdf

Copia:

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

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

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

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

gj/xr


ACTA DE INSPECCIÓN AL PREDIO DEL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL BETANIA

El día de hoy viernes 20 de octubre de 2017, siendo las 10h50, en las inmediaciones de la calle sin nombre de la Administración Zonal Los Chillos (-0.313664, -78.432590), nos constituimos las siguientes personas: Concejal Sergio Garnica; Arqs. Irene Vinueza, Pablo Atapuma y Pablo Macanchi por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Santiago Burbano por Procuraduría Metropolitana; Arq. Gigliola Paroli por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Arqs. Diego Pérez y José Tiba por la Administración Zonal Los Chillos; Lcda. Alejandra Morales y Dr. Alvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión de Uso de Suelo. También se registra la presencia de las Arqs. Ximena Rohn, Andrea Urgilés y Patricia Foundilo por parte de la Empresa Pública Casa Para Todos.

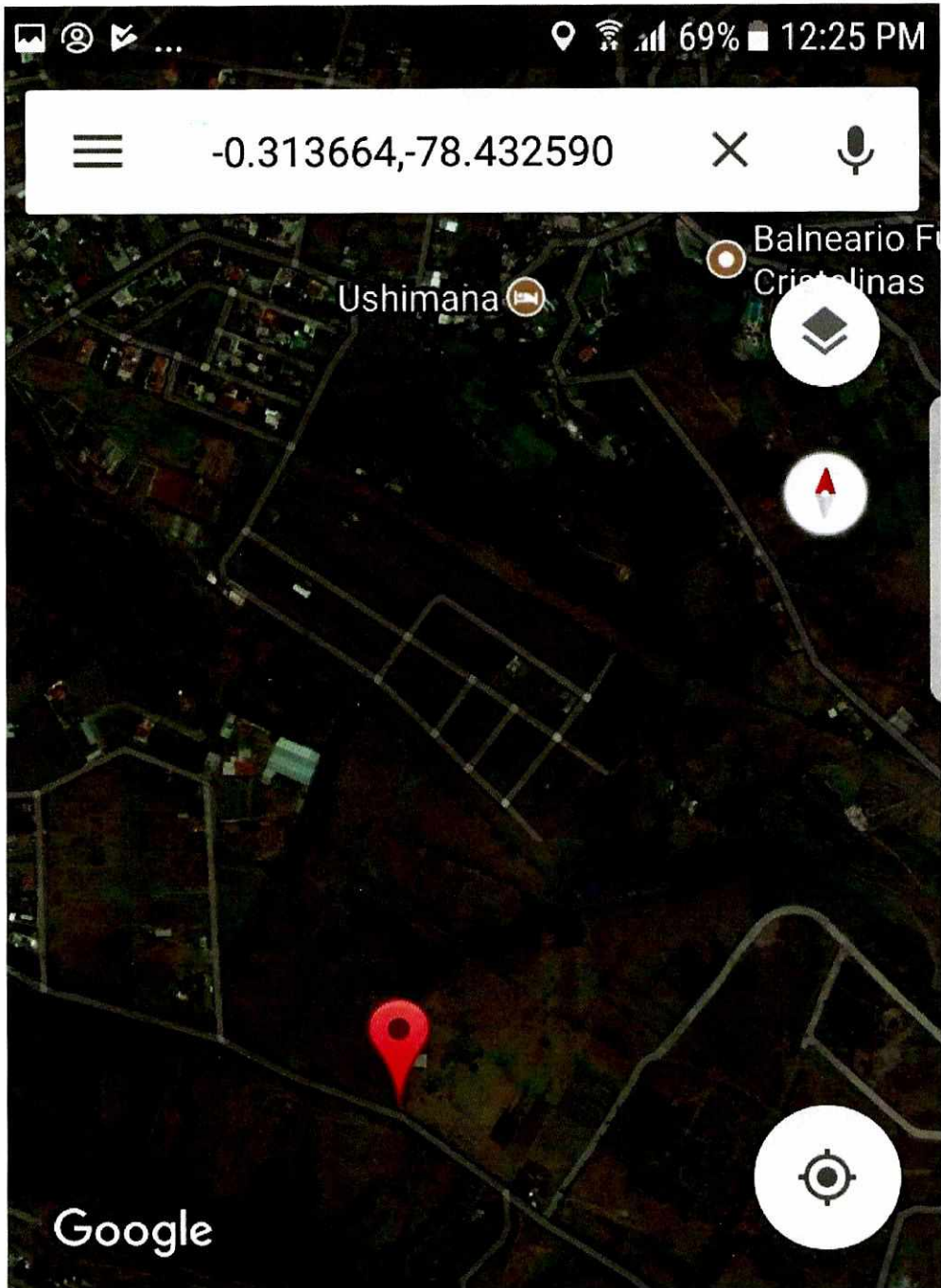
El Concejal Garnica da la bienvenida a los presentes y concede la palabra a la representante de la Secretaría de Territorio quien expresa que este proyecto se implanta sobre un área de 20 hectáreas aproximadamente, y que propone usos múltiples para el desarrollo de vivienda en uno, dos, tres y hasta cuatro pisos de altura, así como para usos de comercio. También señala que en un primer momento fue necesario ampliar el estudio ambiental presentado por la Empresa ya que en el terreno del proyecto existe una considerable área ocupada con una variedad arbórea denominada mimosa quitense que tiene como particularidad albergar a otras especies animales de la zona. También señala que al ser un suelo con clasificación rural será indispensable contar con la autorización de la autoridad agraria conforme lo establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Por su parte los representantes de la Empresa señalan que han adelantado gestiones con el MAGAP para averiguar sobre la autorización del cambio de clasificación y que se les ha informado que dicha autorización requiere de un informe ambiental de la Municipalidad sobre la capa fértil y agua de riego que eventualmente exista en la zona analizada, por lo que recomienda que la Municipalidad inicie el trámite correspondiente ante la autoridad agraria, para lo cual ellos podrán acompañar el estudio ambiental que han realizado hace tiempo atrás sobre la factibilidad de desarrollo de esta zona.

Por su parte el concejal Sergio Garnica expresa que se debe insistir a Secretaría General para que informe sobre los avances realizados con el MAGAP en estos temas, por lo que con estas observaciones y una vez conocido el caso in situ será analizado y resuelto en una próxima sesión de la Comisión de Uso de Suelo, con lo cual se da por terminada la presente diligencia.

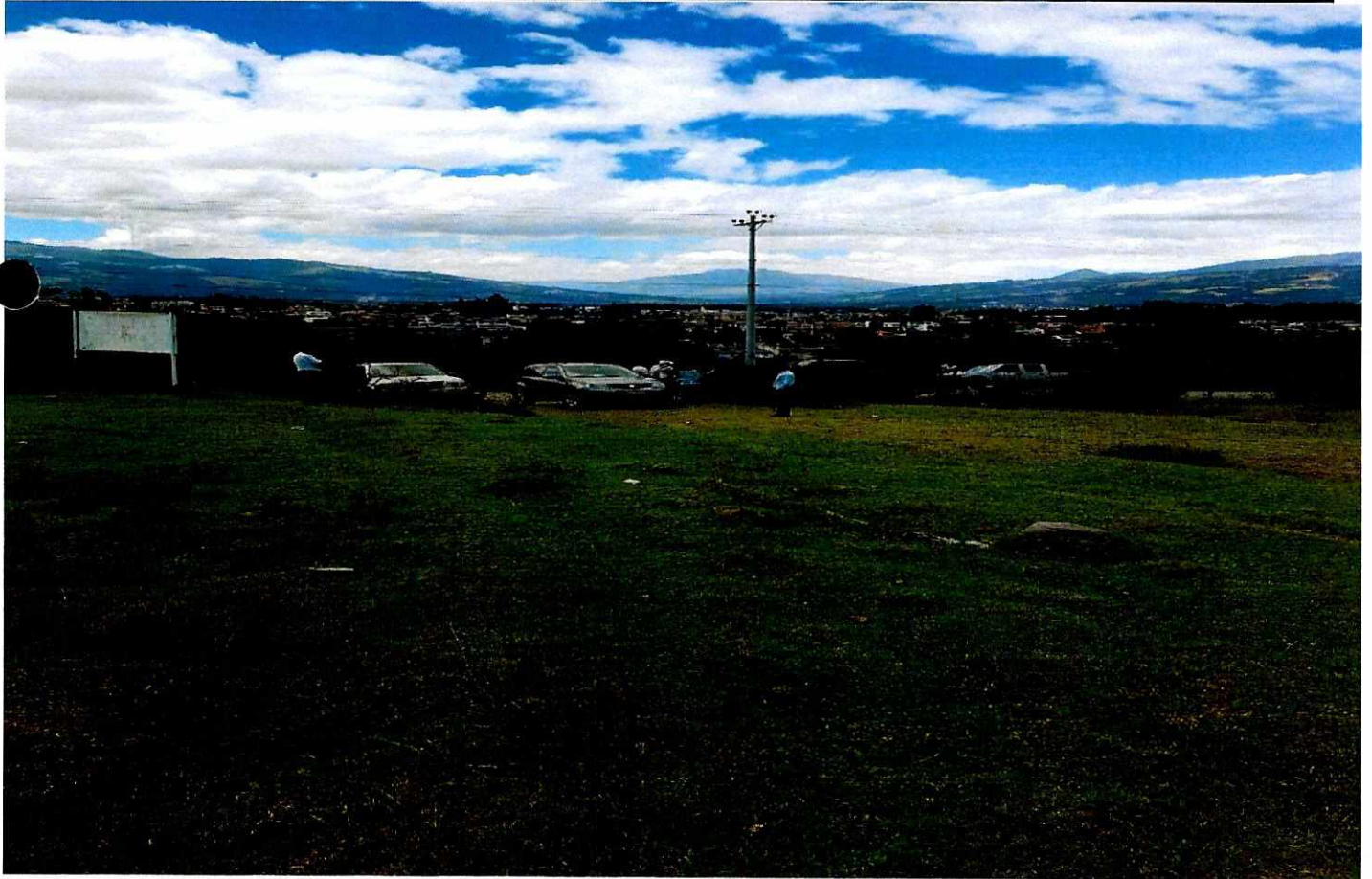


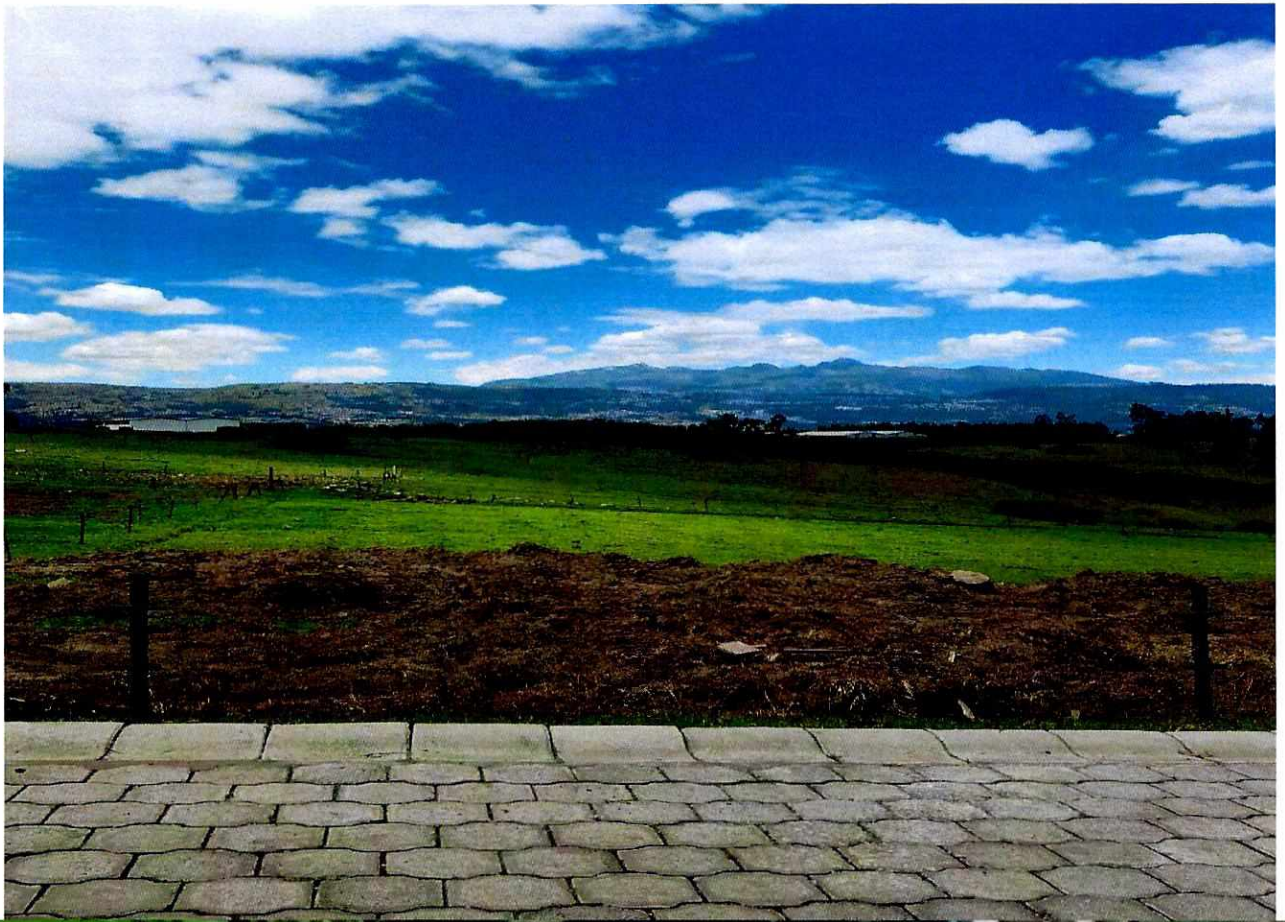
Dr. Alvaro Fiallos
Secretario Ad-Hoc



 MÁS INFORMAC...

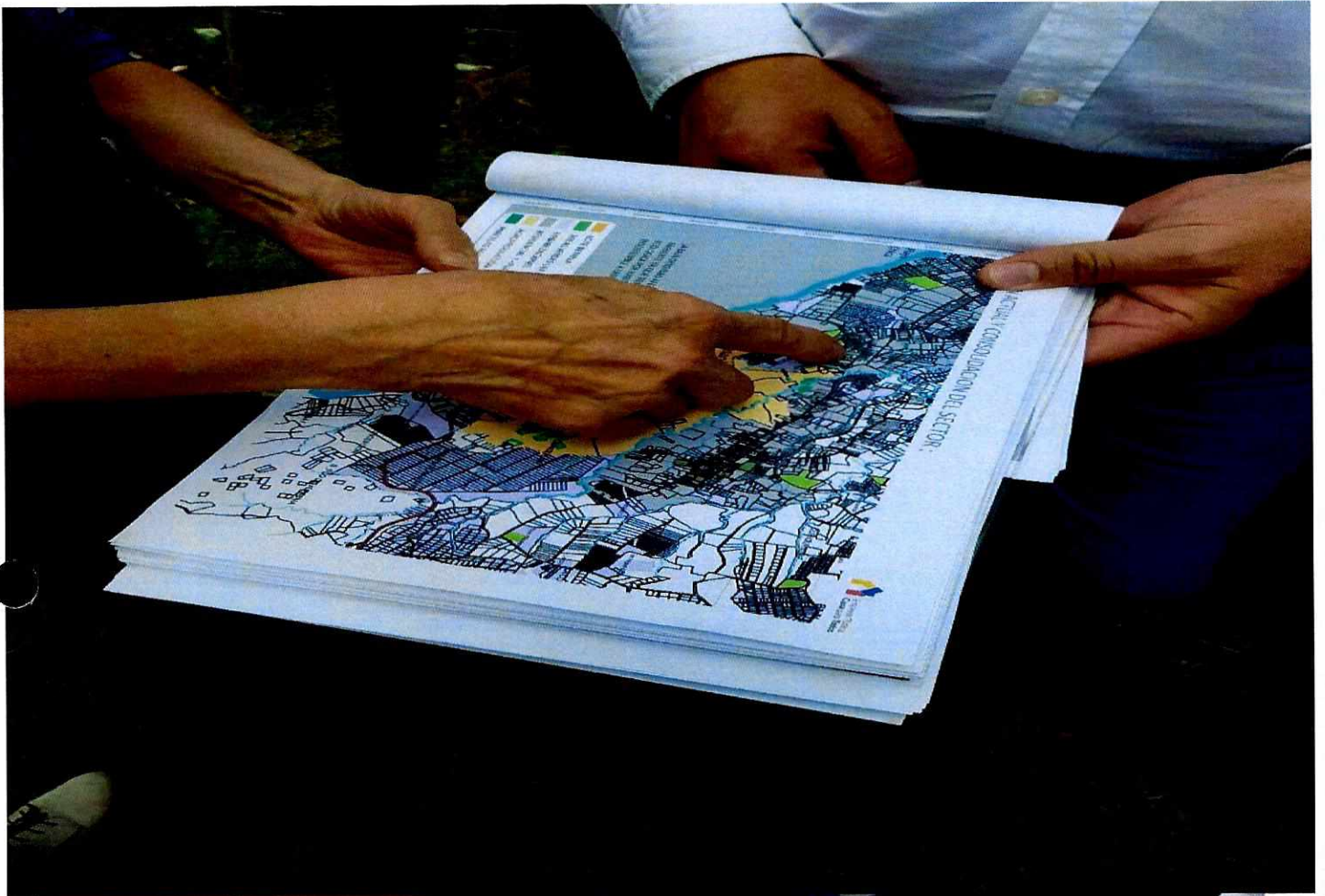
 INDICACIONES



























Quito,
 Oficio STHV-DMPPS-

2017-078522

Doctor
 Mauricio Rodas Espinel
 ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

De mi consideración:

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

El cuerpo normativo comprende:

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

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

Atentamente,

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

| ACCION | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|----------------|------------------------|--------------|------------|------------|
| Elaborado por: | Arq. María González V. | DMPPS | 2018-01-05 | <i>MS</i> |
| | Arq. Pablo Macanchi | | | <i>8/1</i> |

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 05 ENE 2018 Hora 16:13:30

Nº. HOJAS CINCUENTA Y TRES

Recibido por: *[Signature]*

PENDIENTE GDOC

PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec

154

Sergio Garnica Ortiz
28/09/2016
6479



D.

EXPEDIENTE No. 1892-2016

20 SEP 2016

20 SEP 2016

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

De mi consideración:

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

1. SOLICITUD:

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

2. BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

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

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

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

Art.... (26).- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada. [...]
2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. [...]
4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico. [...]

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

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

Eje Territorial:

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

3. CRITERIO LEGAL:

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

1. El ámbito de acción de las comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, se encuentra establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 003.

Del texto de la Ordenanza referida, se establece que los deberes y atribuciones de las comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat, se encuentran expresamente establecidos.

3. El PUOS y los PUAES constituyen instrumentos de ordenamiento territorial que establecen regulaciones respecto al uso y ocupación del suelo relacionados con el desarrollo urbanístico.

4. Si bien las dos comisiones pertenecen al eje territorial, cada una tiene plenamente establecido su ámbito de acción. Por una parte la Comisión de Uso de Suelo está facultada para proponer proyectos normativos e informes para conocimiento del Concejo Metropolitano respecto a estrategias de desarrollo urbanístico, regulaciones de uso y ocupación de suelo, ámbito dentro del cual se encuentra el conocimiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAES), que son concebidos como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica, de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ).

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

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

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

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



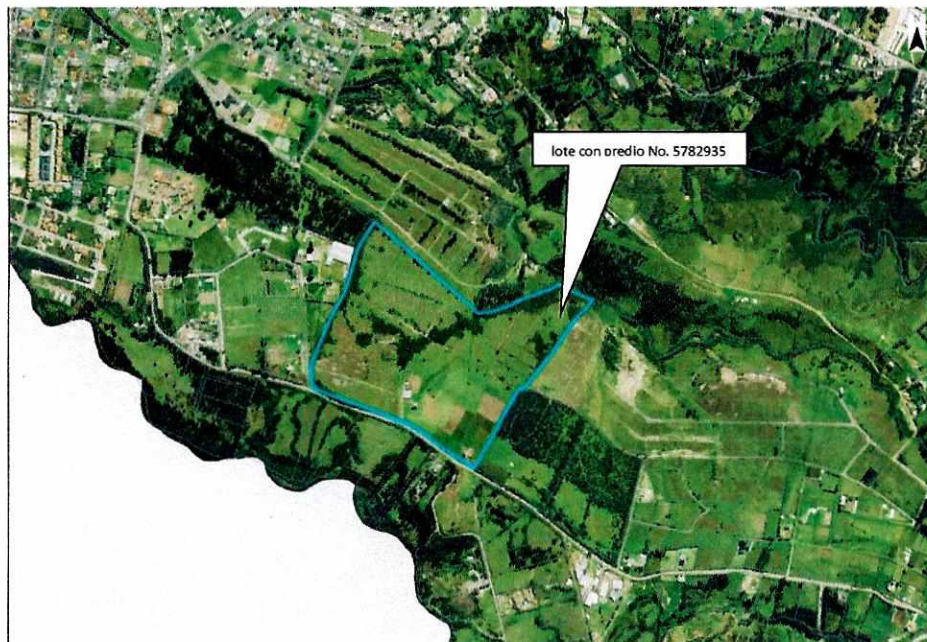
Dr. Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

EY *f*

1. UBICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

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

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto La Betania



Fuente: STHV

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

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

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

2. ANTECEDENTES.-

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

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

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

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

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

3. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

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

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

Gráfico No. 2
Implantación del proyecto



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos.

3.1 Distribución de superficies del Proyecto

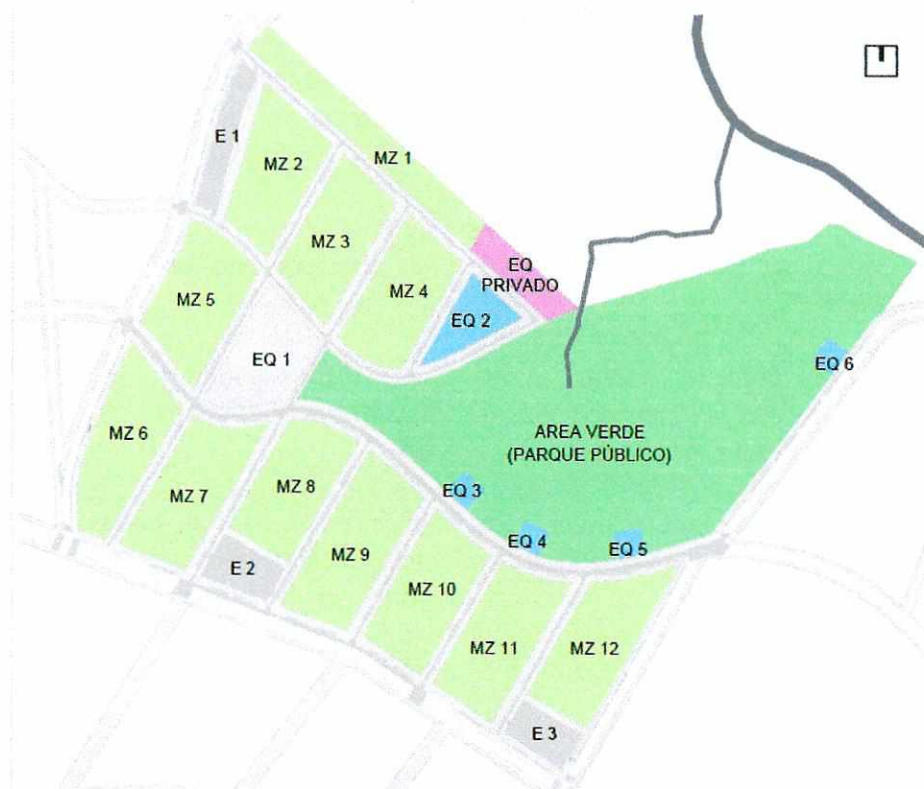
El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial prevé la distribución de superficies señaladas en la tabla No. 1 y gráfico No. 3 descritos a continuación:

Tabla No. 1
Distribución de Superficies

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

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

Gráfico No. 3
Organización espacial del Proyecto



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.2 Equipamientos

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

Tabla No. 2
Equipamientos

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

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.3.- Condiciones urbanísticas

El proyecto contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) El uso de suelo principal, Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderá a las categorías de vivienda social, de acuerdo a lo definido como tal por parte de los organismos estatales competentes.
- b) El Proyecto prevé la integración urbanística con el entorno existente, a la red vial y otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.
- c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes deberán ser accesibles y permitirán su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- d) El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías (480 plazas previstos en 2 etapas con igual número de estacionamiento cada una), así como estacionamientos privados en edificios. A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice áreas verdes permeables de uso comunitario, no se generará estacionamientos al interior de las manzanas de vivienda. Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda.
- e) Los equipamientos definidos en el proyecto y que se encuentran ubicados al interior del área verde (parque público) estarán destinados a bienestar social, fomento productivo, salud y seguridad ciudadana. Su implantación e integración urbanística asegurará que accedan al uso y disfrute del parque público. Se prohíbe expresamente para los predios de equipamiento implantados en dicho parque, muros ciegos o macizos, con más de 90 cm de altura. Por tanto, su diseño arquitectónico asegurará una integración visual con el parque y espacios públicos.
- f) El macizo de Mimosa Quitensis que se encuentra en el Parque Público se califica como área protegida debiendo el Municipio garantizar su conservación. Se podrá complementar el macizo con otras especies autóctonas.
- g) Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal y tendrán las siguientes condiciones urbanísticas:

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

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

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

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

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

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

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

- **EJES VECINALES:** En este espacio se permitirá actividades complementarias a la residencia tales como II1A, y CB1A. Además, se deberán construir las casas comunales por manzana, a razón de 1.00m² por cada vivienda, permitiendo también las actividades del ECB.
- **EJES BARRIALES:** Este espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada; en tal virtud, las actividades complementarias a la residencia serán: II1A, CB1A, CB1B y CB2.
- **EJE BETANIA:** Los usos permitidos además de los correspondientes a los ejes barriales, serán CB3 y CB4 y Comercio Sectorial CS1A.

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

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

Cuadro No. 3.

Usos de Suelo por Manzana

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

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

Gráfico No. 4
Mapa de Usos de Suelo



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.5.- Forma de ocupación del suelo

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

Cuadro No. 4
Forma de Ocupación de Suelo

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

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

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

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

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

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

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

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

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

Características de los edificios de equipamiento:

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

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

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

Gráfico No. 5
Mapa de Referencial Vial



Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.6 Edificabilidad

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

Cuadro No. 5
Edificabilidad

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

Fuente: Empresa Pública Casa para Todos

3.7.- Normativa constructiva de las edificaciones

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

3.8.- Servicios públicos

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

3.9.- De las edificaciones

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

- a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de las manzanas.
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada manzana.
- c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento.
- d) En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores de la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 5 metros medidos a partir del perímetro de la edificación. Si se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.
- e) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).
- f) Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:
 - La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m.
 - La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,60m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

3.10 .- De las áreas verdes comunales

En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 24 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.

4. COMPROMISOS

4.1 .- Compromisos de la Empresa Casa para Todos EP

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

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

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

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

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

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

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

4.2.- Compromisos de los promotores

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

5. GESTIÓN SOCIAL

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

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

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

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

6. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Considerando que:

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

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

- b) Que el literal a) del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, señala que los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), están exonerados del pago por Concesión Onerosa de Derechos.

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

7. OBSERVACIONES

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

- a) Entregar como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.
- b) Obtener la Autorización de la Autoridad Agraria Nacional por el cambio de clasificación de suelo rural a urbano.

8. CONCLUSIÓN

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

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

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

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
SECRETARIA DE AMBIENTE



Adjunto:

. Informe del Promotor del PUAE LA BETANIA

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

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

124

29

**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.

123

28

3. COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

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

- ❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.
El proyecto propone mantener suelo permeable o filtrante en una superficie de 90.000 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.

FE
RT

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

| MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMQ | | | | | | |
|---|--|------------------------------|---|---|--|---|
| PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial LA BETANIA | | | | | | |
| CRITERIOS AMBIENTALES | | | PROYECTO LA BETANIA | PUNTAJE | | |
| CAPÍTULO | CRITERIO | COJIGC | REQUERIMIENTO | RESPUESTA / PROPUESTA | Puntos | |
| 1 | 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 Quito | 1 | |
| | | 1.1.2 | Identificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosquetes, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna) | Identifica un corredor de natural para avifauna y fauna menor integrada con la quebrada Padrehuay | 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 Quito. | Certificado del Ministerio de Ambiente de intersección | 1 | |
| | 1.2 Factor de Presión | 1.2.1 | Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de 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 derecho de vía y construcción de viviendas. | 1 | |
| | | 1.2.2 | Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos o derrumbes, incendios forestales o 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 describe amenaza por inundaciones, Informe de Riesgos solicitado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. | 1 | |
| | | 1.2.3 | Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño. | No aplica | 0 | |
| | 1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia | 1.3.1 | Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y minimize impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo | El proyecto propone una área de amortiguamiento que incorpore acciones de rehabilitación de áreas naturales, creación de áreas verdes vinculadas al entorno paisajístico potenciando la conectividad con la quebrada Padrehuay, así como su uso de espacio público recreativo. 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 aledaños de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística. | Se propone una franja de protección a la "mimosa quimsa" 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 un corredor de recorridos de calles "eco-corredores" y 800 m de calles de | 2 | |
| | | 1.3.3 | Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos. | Se propone diseños para conducción de agua lluvia entre la vivienda al suelo filtrante en áreas verdes comunales. | 2 | |
| | 2 | 2.1 Componente de diseño | 2.1.1 | Combinación de diseños para aceras, parterres, calzadas, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo. | Incluye diseños de suelo filtrante en "calles corredor" y calles de coexistencia", que alivia la carga de la red de saneamiento. | 2 |
| | | | 2.1.2 | 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 y se vierta a la quebrada del sector. | 2 |
| | | 2.2 Componente de eficiencia | 2.2.1 | Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios. | Plantea el almacenamiento de agua lluvia para su reutilización en riego de áreas verdes del Parque y huerto. | 2 |
| 2.2.2 | | | 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 | |
| 2.2.3 | | | Tratamiento de lodos residuales industriales | No aplica | 0 | |
| 3 | 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 será de 12 m que favorece la iluminación natural y el confort térmico. | 2 | |
| | | 3.1.2 | Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones. | No especifica | 0 | |
| | 3.2 Componente de eficiencia | 3.2.1 | 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. | 2 | |
| | | 3.2.2 | Uso de materiales de aislamiento térmico. | 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, asfalto, entre otros). | El proyecto conforme a la Ordenanza 332, propone incorporar el manejo de residuos relacionados al acopio, separación y transporte durante la construcción, en coordinación con EMGRIS. El promotor prevé el reuso de escombros para caminería en Parque. No se prevé el traslado de tierra a escombreras. | 3 | |
| | | 4.1.2 | Sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas...) | El proyecto cumplirá la normativa de Gestión de residuos Domésticos conforme la Ord. 332, para lo cual propone establecer cinco sitios específicos para la recolección de residuos inorgánicos, los cuales contendrán al menos residuos reciclables y no reciclables promoviendo el desarrollo de Escuelas Taller; se coordinará la ampliación de la ruta de recolección una vez aprobada la Ordenanza. | 3 | |
| | | 4.1.3 | Sistema integral de residuos 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 sitio específico para compostaje de residuos de áreas verdes y vivero. | 3 | |
| | 4.2 Componente de eficiencia | 4.2.1 | Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje | Se realizarán programas Escuela Taller para la concienciación comunitaria para el correcto reciclaje de todos los residuos. | 2 | |
| | | 5.1.1 | Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios. | No especifica | 0 | |
| | | 5.1.2 | Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno. | No aplica | 0 | |
| 5 | 5.2 Componente de eficiencia | 5.2.1 | Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos. | El proyecto plantea la utilización de materiales locales en un rango de 20 km. | 3 | |
| | | 5.2.2 | Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGRIS. | El proyecto plantea la redistribución de suelo en áreas verdes. | 0 | |
| 6 | 6.1 Componente de Diseño | 6.1.1 | Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados. | Incorpora dos sitios para el parqueo de bicicletas, conforme la normativa vigente de movilidad | 2 | |
| | | 6.1.2 | Implementación de paradas que incorporen: cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos. | Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad | 2 | |
| | 6.2 Componente de eficiencia | 6.2.1 | Promoción de uso de transporte público y/o colectivo. | Incorpora tres sitios de paradas de transporte público, conforme la normativa vigente de movilidad | 2 | |
| | | 6.2.2 | Optimización del espacio de parqueo de automóvil | Se definen tres sitios 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 proyectada de Huella de Carbono | No aplica | 0 | |
| TOTAL PUNTAJE | | | | | 49 | |
| | | | | | 49/57 | |
| | | | | | 85,96491228 | |

Manuel Córdova Galvez

10-0-2018-007

(12 fojas incluido 1 plano)

Manuel Córdova Galvez
Diego Cevallos Salgado
Manuel Córdova Galvez



14 FEB 2018

Quito,
Oficio No. STHV-DMPPS-0698
Ticket: GDOC-2018-018804

2017-078522

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Presente

Asunto: Informe de Movilidad del PUAE La Betania

De mi consideración:

En referencia al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "La Betania" planteado en lote con predio No. 5782935, por la Empresa Pública Casa Para Todos EP, la cual ha desarrollado un proyecto de vivienda de interés público y social, un parque público de 6 ha. y áreas de equipamientos, se requiere el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme lo requerido por la Comisión de Uso de Suelo en la sesión realizada el miércoles 7 de febrero de 2017, remite el oficio No. SM-0216-2018 del 5 de febrero de 2018 generado por la Secretaría de Movilidad, a fin de que el mismo se adjunte al expediente del proyecto.

Atentamente,

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

| Acción | Responsable | Sigla/Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------|------------------|--------------|------------|---------|
| Elaborado por: | Arq. P. Macanchi | DMPPS | 08.02.2018 | EH |
| Revisado por: | Arq. M. González | DMPPS | 08.02.2018 | AG |

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 15 FEB 2018 Hora 12:17

Nº. HOJAS NUEVE
Recibido por: *[Signature]*

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

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,


Ing. Fausto 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: | Apérez | DPPM | 2018/01/31 | |

Ticket No. 2017-121083
2017-162391

QUITO RECEPCIÓN
SECRETARÍA DE TERRITORIO

FECHA: 05 FEB 2018 HORA: 11:15

HOJA DE CONTROL:

NÚMERO DE HOJAS:

RECEBIDO POR:

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 / Alangasí
- 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).

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 | |
|--|------------|
| DESCRIPCIÓN 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 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).

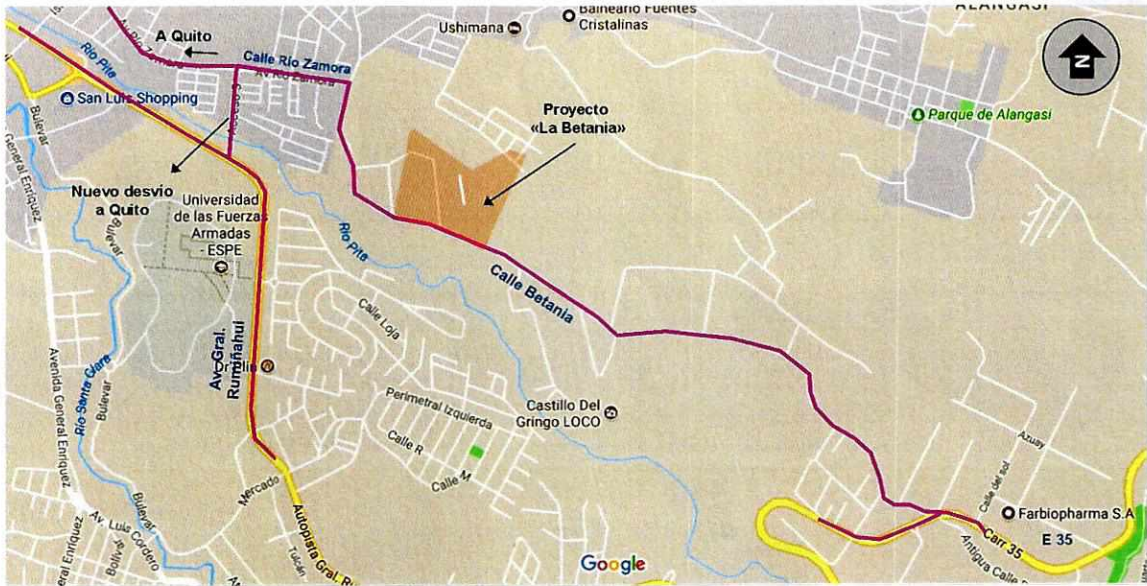
1.1 Accesos y Salidas vehiculares hacia y desde el proyecto

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 aún 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 Río 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.

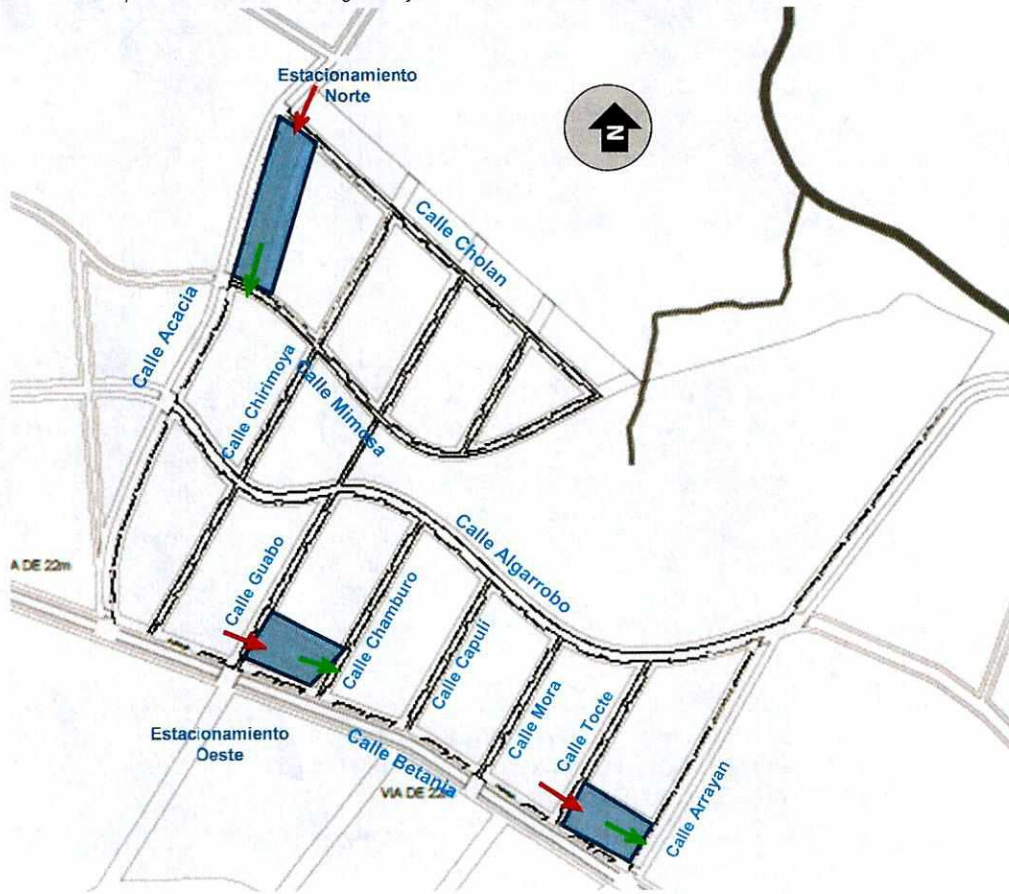
Así también, de acuerdo con la planificación de vías que ha planteado el proyecto, se han determinado los ingresos y salidas de los edificios de estacionamiento previstos, tal como se detalla en la Figura No. 4.

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

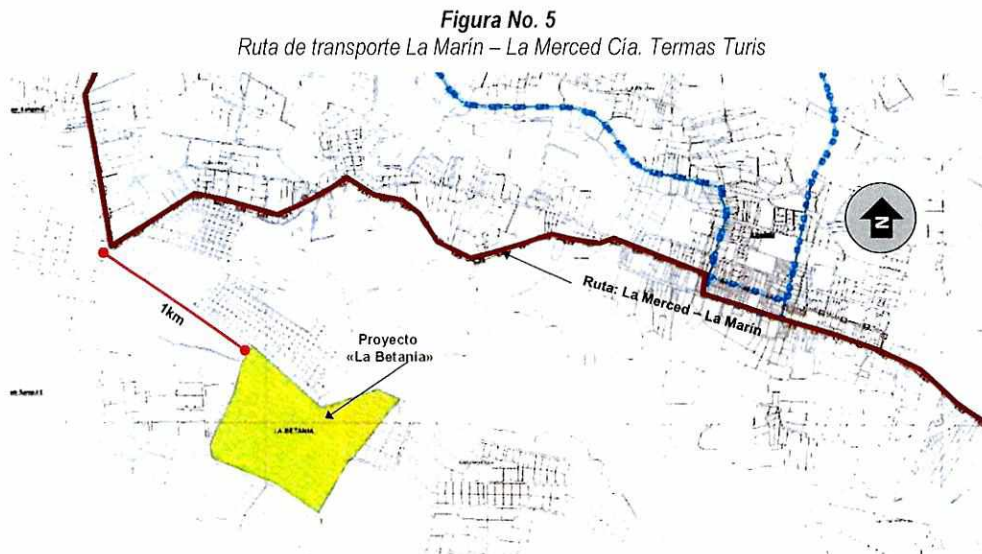


Fuente: Elaboración propia



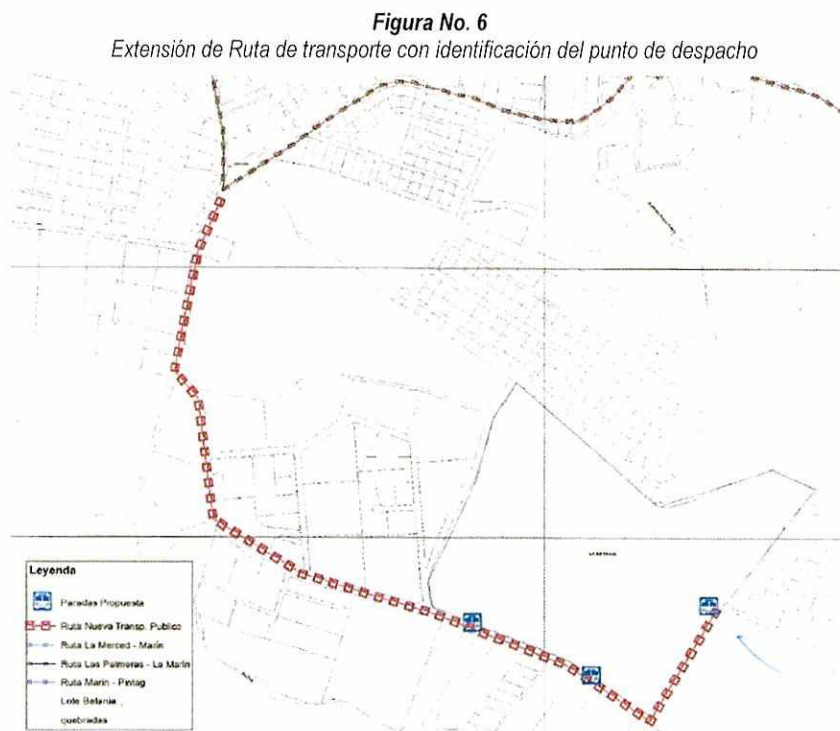
1.2 Servicio de Transporte Público

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

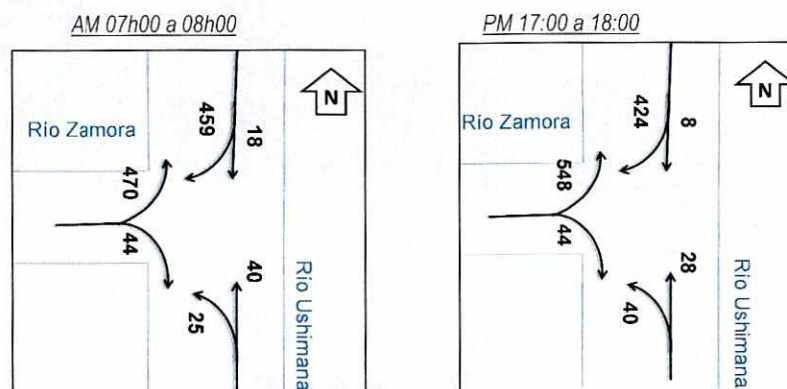
Con el fin de validar el estudio presentado por el promotor del proyecto, se realizó el análisis de las horas pico más críticas por efecto del proyecto (hora pico de la mañana y de la tarde), considerando dentro de ello la asignación, distribución y simulación de los flujos de tráfico.

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

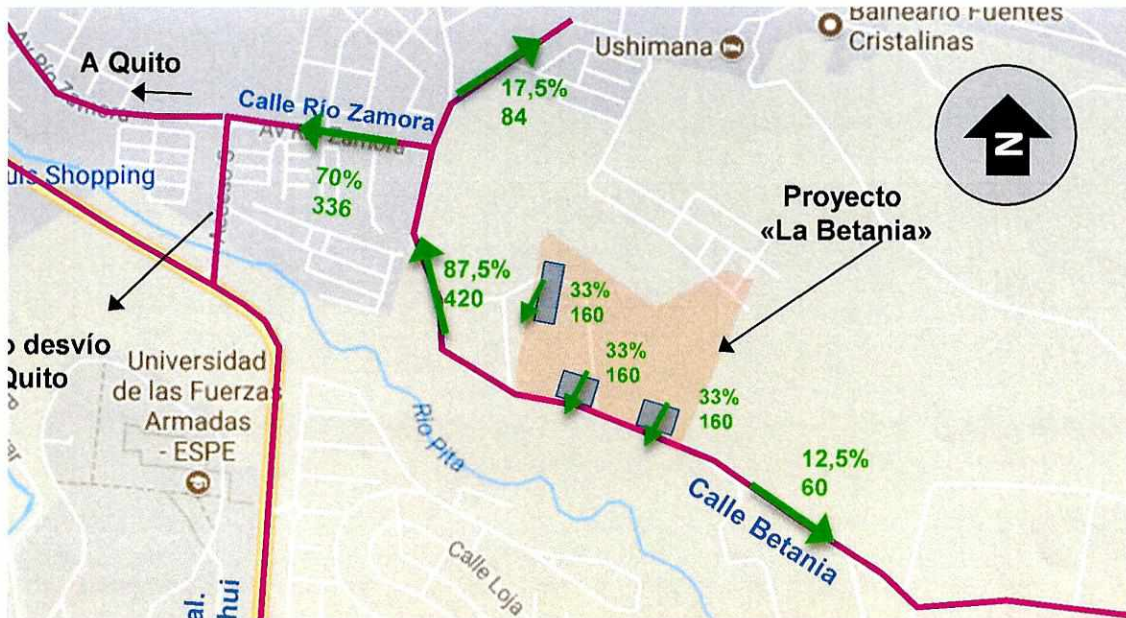


Fuente: Elaboración Propia

3.2 Generación de tráfico por efecto del proyecto

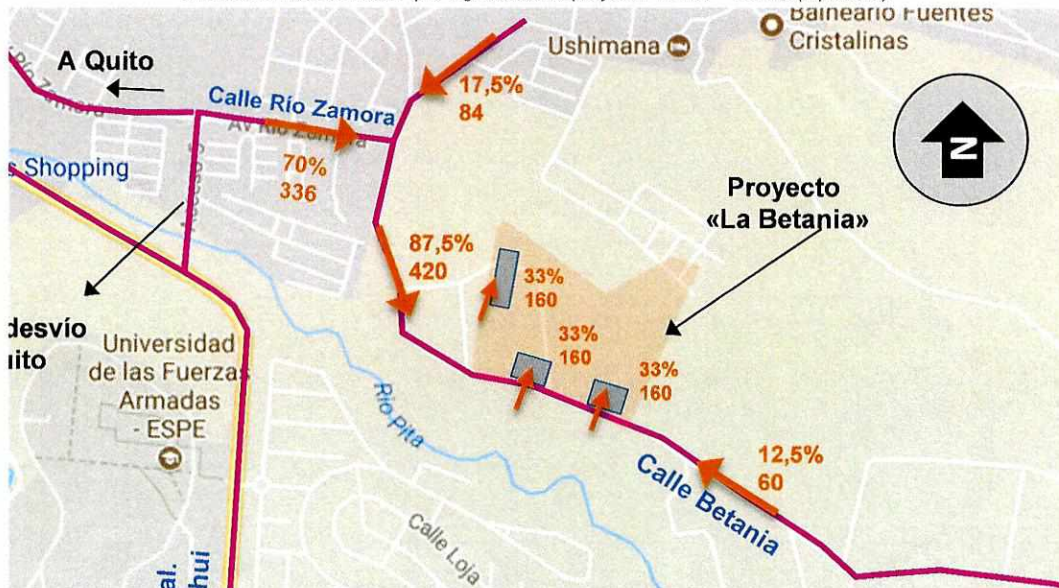
El estudio determina que en hora de mayor demanda de la mañana, el 70% de los vehículos que ocuparán las plazas asignadas para los residentes saldrán del proyecto hacia el oeste (Av. Río Zamora) y el 10 % hacia el lado este (E35), suponiendo también que el 20% restante se quedan en la urbanización y 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 saldrían del proyecto 07h00 – 08h00 (hipótesis)



Fuente: Elaboración Propia

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

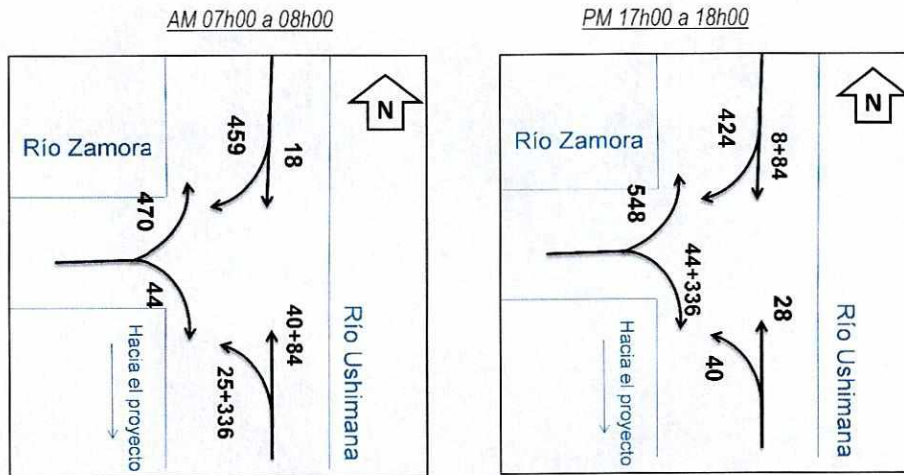


Fuente: Elaboración Propia

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

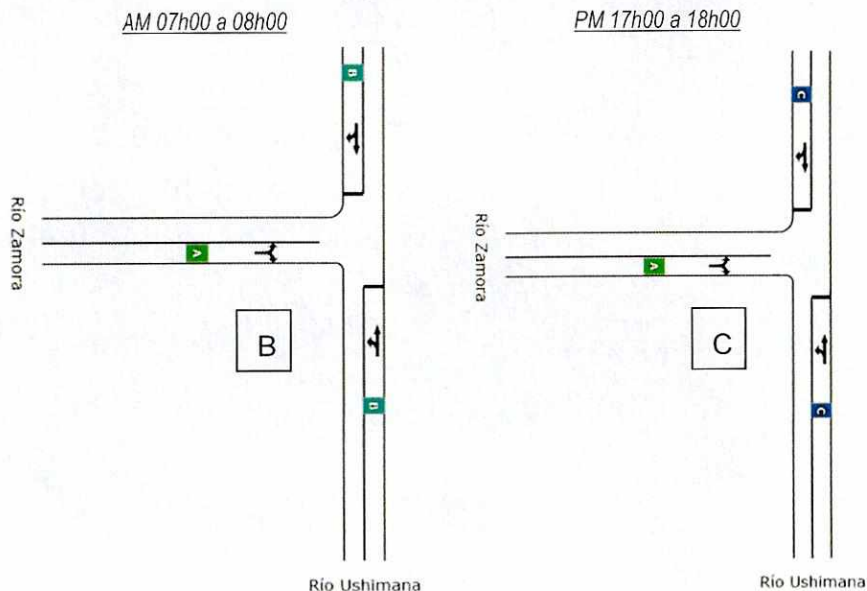
3.3 Análisis de los impactos al tráfico por el proyecto

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.

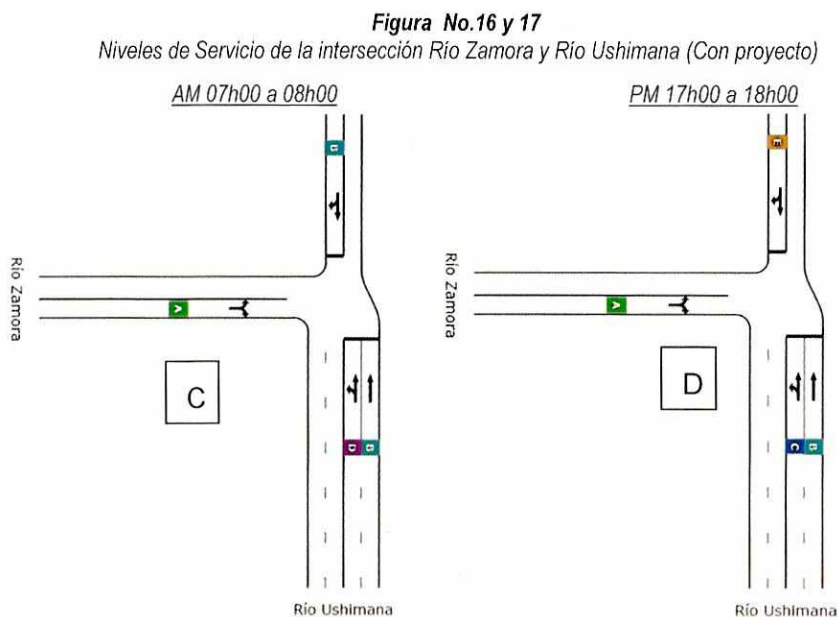
Figura No. 14 y 15

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



Fuente: Simulación de tráfico Estudio de tráfico Proyecto La Betania

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 |
| Mimosa | | 11,25 | este - oeste | 1 | desde Acacia hasta Capulí |
| Cholan | 22 | 11,25 | oeste - este | 1 | desde Acacia hasta capuli |
| Acacia | 12 y 22 | 18 | norte - sur y viceversa | 2 | desde Cholán hasta Betania |
| Chirimoya | | 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 |
| Capulí | | 13,25 | sur - norte | 1 | desde Algarrobo hasta Betania |
| Mora | | 11,25 | norte - sur | 1 | desde Algarrobo hasta Betania |
| Tocte | | 13,25 | sur - norte | 1 | desde Algarrobo hasta Betania |
| Arrayan | | 18 | norte - sur y viceversa | 2 | desde limite 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 Arrayán 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

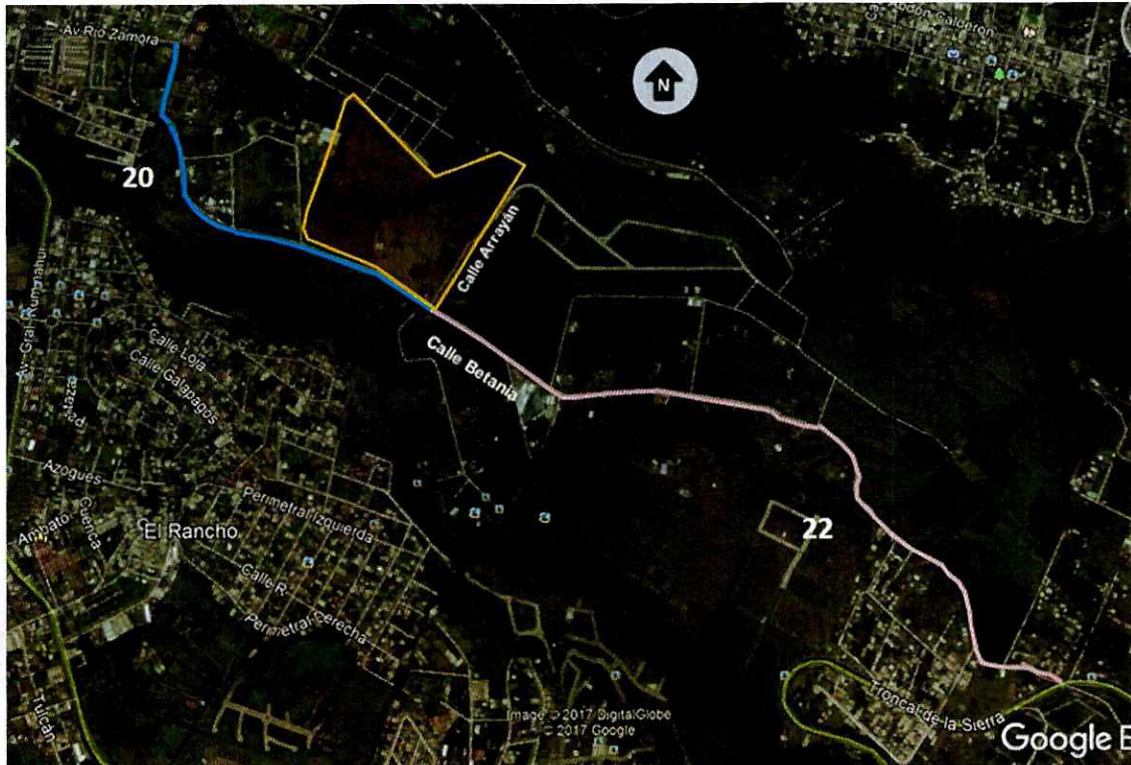
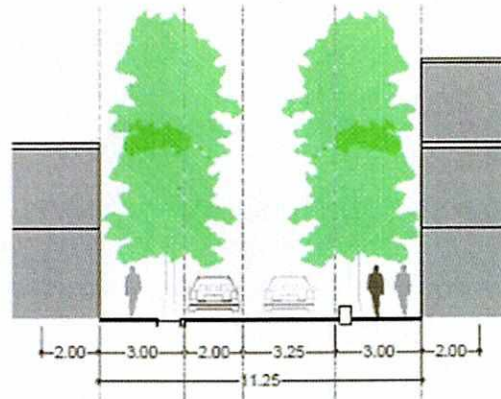


Figura No.19

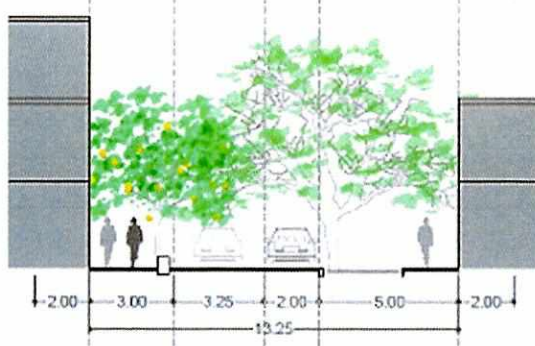
Detalle sección vial de las calles: Chirimoya Chamburo, Mora, Cholán y Mimosa



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

Figura No.20

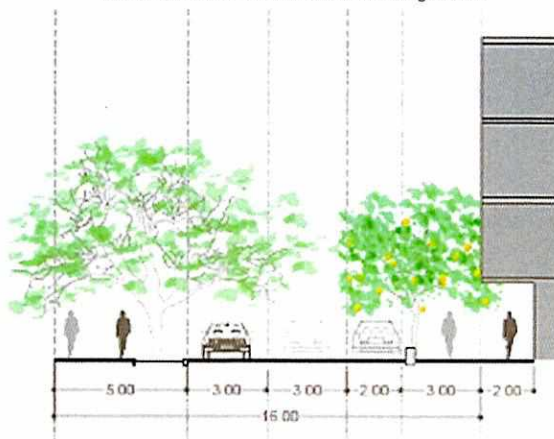
Detalle sección vial de las calles: Guabo, Capulí y Tocte



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

Figura No.21

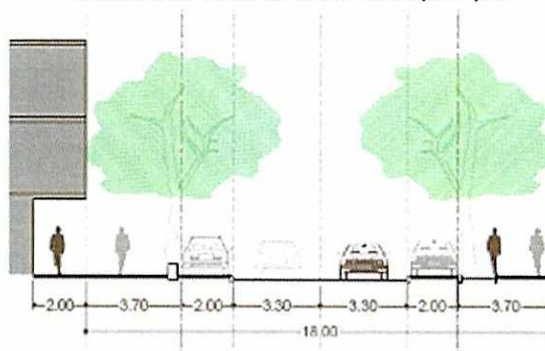
Detalle sección vial de las calles: Algarrobo



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

Figura No.22

Detalle sección vial de las calles: Acacia y Arrayán



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

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 ciclovías, semaforización y reformas geométricas, deberán coordinarse con la EPMMOP.
- 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, éstas 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: *María Alexandra Ocaña Aldaz*

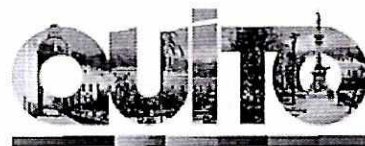


Revisado por: *Alex Daniel Pérez Cajilema*

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

Nº. HOJAS **- UNA**

Recibido por: 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

IC-0-2018-008

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

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

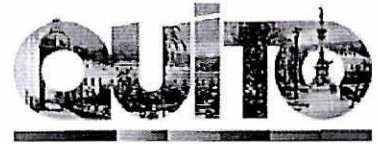
“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

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

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

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

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

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

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

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. *P*




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 (22 FOJAS)

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|--------------|-------------------|--------------|----------|-----------|
| Elaboración: | Mónica Guzmán | PRO | 05/02/18 | <i>Me</i> |
| 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: