

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
COMPLEJO JUDICIAL QUITO SUR**

1. ANTECEDENTES.-

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

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

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

Mediante la declaración de emergencia de la Función Judicial, orientada a resolver la situación crítica por la que atraviesa el sistema judicial del Ecuador y garantizar el derecho al acceso a la justicia, se consideró la necesidad de transformar la Función Judicial para brindar un servicio de calidad de acuerdo a las necesidades de los usuarios; mediante la creación de espacios adecuados y concordantes con las actividades que estos demandan; para esto se declara como acción prioritaria la ejecución de los proyectos de infraestructura que acompañan transformación de la justicia como son la construcción de los Complejos Judiciales Norte y Sur.

La solicitud de aprobación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-093152, en fecha 29 de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.

El miércoles 10 de septiembre de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores públicos ante la mesa técnica de PUAE.

El día miércoles 24 de septiembre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda Nos. 008 de 27 de diciembre de 2013 y 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Complejo Judicial Sur, declarándolo viable con observaciones, según oficio STHV-3992, de fecha 22 de septiembre de 2014. Dichas observaciones fueron subsanadas y entregadas por el Consejo de la Judicatura mediante oficio No. CJ-DG-2014-1706 (Ticket#2014-127702), de fecha 07 de octubre de 2014.

1.1 UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-

El proyecto Urbano-Arquitectónico Especial Complejo Judicial Quito Sur, se ubica en la parroquia de Quitumbe-Administración Zonal Quitumbe, con los siguientes linderos:

- Norte: Calle sin nombre.
- Sur: calle Matilde Álvarez.
- Este: Avenida Rumichaca Ñan.
- Oeste: Propiedad privada.

El área de implantación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Complejo Judicial Sur comprende un lote de 12.122,32 m², de propiedad de Consejo de la Judicatura; su geometría

es trapezoidal y se encuentra atravesado por una quebrada rellena que será destinada a espacio público.

Gráfico No.1
Ubicación del Proyecto Urbano-Arquitectónico
Complejo Judicial Quito Sur



1.2. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) designado para el predio número 3586203, contiene una clasificación de suelo urbano y un uso principal de Equipamiento (E); a su vez le corresponde a la quebrada un uso principal de Protección de Quebrada A31 (PQ) en la que no se permite ningún tipo de edificaciones ni habilitación de suelo.

Cuadro No.1
Edificabilidad Actual

Zona	EDIFICACIÓN						SUELO			
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A23 (A610-50)	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15

1.3. SISTEMA VIAL.-

La principal arteria vial que conecta al proyecto es la Avenida Rumichaca Ñan, en la cual se ha previsto la generación de una parada de transporte público. Por otro lado el proyecto respeta las afectaciones viales previstas en las calles Matilde Álvarez y calle norte sin nombre, previstas por la Secretaría de Movilidad.

El proyecto incorpora un tratamiento e integración del espacio público con calzada elevada en las intersecciones de la Av. Rumichaca Ñan y Matilde Álvarez hacia el parque Las Cuadras;

Prevé Bahías de estacionamiento temporal para transporte público hacia la Av. Rumichaca Ñan, para vehículos particulares hacia la calle Matilde Álvarez y de ingreso a funcionarios hacia la calle norte sin nombre. Hacia la calle oeste - sin nombre - se ubica un acceso exclusivo para personas privadas de libertad (PPL).

2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El Proyecto Complejo Judicial Quito Sur consolidará el sistema de centralidades del DMQ y particularmente la centralidad Quitumbe, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, concentrando los servicios y las funciones judiciales que atenderán a la población ubicada en el sur del Distrito Metropolitano de Quito.

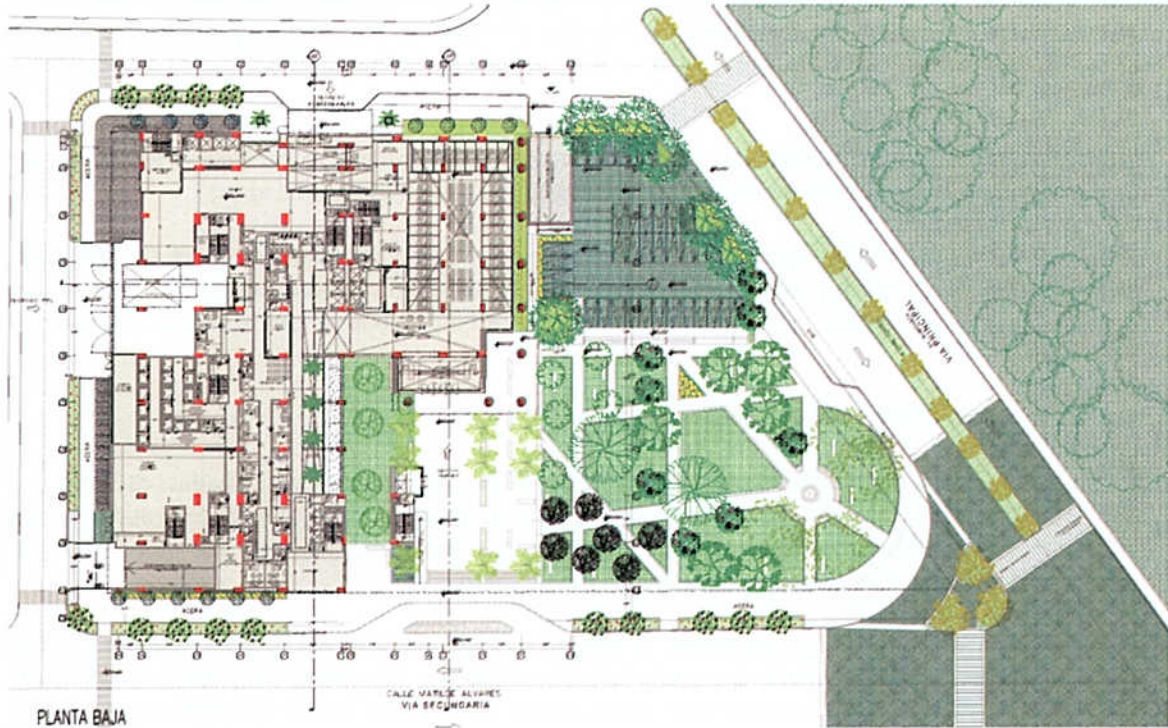
La propuesta incorpora áreas destinadas a equipamientos públicos del sistema judicial y usos complementarios, y paralelamente desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacio público y generosas áreas verdes en el parte frontal del predio con relación directa a la Avenida Rumichaca Ñan, integrando el complejo con el Parque Las Cuadra. El proyecto y su tratamiento arquitectónico contribuyen por lo tanto a la consolidación de la centralidad referida y su red de equipamientos a escala zonal.

2.1 PLAN GENERAL.-

El proyecto contiene los siguientes elementos urbanísticos de generación de espacio público y áreas verdes que se concretarán en:

- a) La vinculación del edificio con sus espacios públicos circundantes, en particular con el hospital Padre Carolo, la Universidad Politécnica Salesiana y el parque zonal Las Cuadras;
- b) El tratamiento e integración del espacio público con calzada elevada en las intersecciones de la Av. Rumichaca Ñan y Matilde Álvarez hacia el parque Las Cuadras;
- c) Áreas comerciales vinculadas al espacio público, situadas en la planta baja del edificio y accesibles desde la plaza ubicada en el costado este del proyecto;
- d) La generación de una plaza arborizada y equipada ubicada en la esquina sureste del predio e integrada al espacio público;
- e) Bahías de estacionamiento temporal para transporte público hacia la Av. Rumichaca Ñan, para vehículos particulares hacia la calle Matilde Álvarez y de ingreso a funcionarios hacia la calle sin nombre norte; hacia la calle sin nombre oeste se ubica un acceso exclusivo para personas privadas de la libertad (PPL);
- f) Rampas de acceso hacia el norte y oeste para estacionamientos de uso público en subsuelo; y,
- g) Área de estacionamientos de uso exclusivo para funcionarios en planta baja con acceso desde la Av. Matilde Álvarez, ubicados junto a la plaza. Esta área podrá ser utilizada como espacio de encuentro en los horarios no laborales.

Gráfico No.2
Implantación del Proyecto Urbano-Arquitectónico Complejo Judicial Quito Sur



2.2 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-

La edificabilidad del proyecto Complejo Judicial Quito Sur se regirá a los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficie útil de construcción en planta baja y total.

Cuadro No. 2

EDIFICABILIDAD							
Descripción	Usos	Pisos	Área de suelo m ²	Cos Pb %	Área de construcción Pb m ²	Cos total %	Área de construcción total m ²
Edificio destinado a servicios públicos	Equipamiento	10 pisos*	12.122,32 ****	35**	3.860,10	350**	40.160,10***
Total			12.122,32 ****	35**	3.860,10	350**	40.160,10***

*Altura de 4,20 metros de piso a piso. La altura total del edificio no incluye volúmenes correspondientes a cuartos de máquinas de ascensores.

** Para efectos de cálculo del COS Pb y COS Total se ha considerado el área bruta del edificio, pudiendo efectuarse los ajustes correspondientes a modificaciones derivadas del diseño definitivo del proyecto arquitectónico.

*** Área bruta total según proyecto arquitectónico.

****En caso de existir diferencia de área entre la escritura pública y el levantamiento topográfico georeferenciado del predio donde se implantará el proyecto, el Consejo de la Judicatura se obliga a realizar el trámite correspondiente de conformidad a lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 269.

2.3 FORMA DE OCUPACIÓN.-

El proyecto Complejo Judicial Quito Sur contará con una edificación implantada de forma aislada, según el gráfico No. 2, que contiene el diagrama referencial de implantación y se sujetará a las siguientes características de edificabilidad:

- a) Zonificación: aislada.
- b) Retiros: variables
- c) Altura de edificación: 10 pisos de 4,2 metros de piso a piso.
- d) COS PB: 35%
- e) COS TOTAL: 350%

2.4 COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.-

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, Anexo 11 de la Ordenanza No. 447 -171 en el artículo denominado Compatibilidad para el uso Equipamiento, "la implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales, zonales y de ciudad o metropolitanos que se ubiquen en el mismo predio, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, podrán ser permitidos previo el informe de la Administración Zonal correspondiente y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según su competencia".

2.5 EDIFICACIONES.-

El Consejo de la Judicatura diseñará y construirá las edificaciones conforme a las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción y demás normas nacionales y metropolitanas vigentes. El proyecto cuenta con estudios arquitectónicos e ingenierías que respaldan su solvencia técnica.

2.6 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima de entresijos será de 4,20 metros de piso a piso. En ningún caso significará incremento de número de pisos y coeficientes establecidos. En la altura de edificación no se considerará cajas de gradas y cuarto de máquinas y de ascensores.

2.7 SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o Empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación del espacio del público, áreas verdes y de telecomunicaciones se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas verdes garantizará una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) El proyecto implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores. Para la implementación de este sistema se deberá coordinar con la entidad municipal competente.
- c) El proyecto podrá incorporar otras soluciones y tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento término en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

2.8 ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará espacios públicos, plaza, bulevar y áreas verdes que se incorporarán adecuadamente al espacio público de la ciudad. Estos espacios pasarán a constituir bienes de dominio y uso público, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 424 del COOTAD. Estas áreas se mantendrán siempre como tales, prohibiéndose su cambio de uso y ocupación del suelo.

Todos los espacios públicos generados por el proyecto deberán permitir su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su continuidad y serán mantenidos por los propietarios de las edificaciones.

2.9 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD y ESTACIONAMIENTOS.-

El proyecto será accesible mediante cinco modalidades:

1. Transporte público: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante la bahía de parqueo temporal previsto sobre la avenida Rumichaca Ñan;
2. Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante la bahía de parqueo temporal prevista sobre la calle sin nombre hacia el norte;
3. Transporte privado: mediante la bahía de parqueo temporal prevista sobre la calle Matilde Álvarez;
4. Dos accesos vehiculares a los estacionamientos de subsuelos 1 y 2 en las calle sin nombre norte y oeste;
5. Acceso peatonal a través de la red vial.

El sistema de estacionamientos vehicular se compondrá de 143 estacionamientos públicos (en el subsuelo 1) y 156 estacionamientos para funcionarios (ubicados en subsuelo 2) y adicionalmente se han previsto 24 estacionamientos para motocicletas en el Subsuelo 1. Se destinan 36 estacionamientos a nivel de superficie para servicio público. Las bicicletas se ubicarán en superficie como parte del equipamiento urbano.

Del total de estacionamientos, se contemplará al menos 1 por cada 25 estacionamientos para personas con discapacidad;

En todo caso, para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la determinación de la demanda considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El ingreso y salida peatonales a los estacionamientos se realizará mediante escaleras y ascensores ubicados en el exterior de la edificación, adicionalmente se localizarán salidas peatonales de emergencia de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

2.10 REGISTRO DE PROYECTOS.-

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos, registro y emisión de licencias, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por la instancia competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y deberá cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Por tratarse de un proyecto público de relevancia nacional, deberá cumplir lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, reformados por los artículos reenumerados 77 y 78, Parágrafo Cuarto "Del Control a las Intervenciones Constructivas Mayores" de la Ordenanza No. 433.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Complejo Judicial Sur".

Atentamente;



Arq. Alberto Rosero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	Técnica STHV/DMPPS	15/10/2014
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoíza	Director DMPPS	15/10/2014



