

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

**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."*

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 especial 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 Secretaría 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 Norte, declarándolo viable con observaciones, 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-2014-1714 (Ticket#2014-127701), de fecha 07 de octubre de 2014.

**1.1 UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-**

El PUAE Complejo Judicial Quito Norte se ubica en la parroquia de Ñaquito- Administración Zonal Eugenio Espejo con los siguientes linderos:

- Norte: Alfonso Pereira
- Sur: Juan José Villalengua
- Este: Av. Río Amazonas
- Oeste: Jorge Drom

El proyecto denominado Complejo Judicial Quito Norte comprende un lote con una superficie de 8.814,60 m<sup>2</sup>; su geometría es rectangular y presenta una topografía plana. Siendo su función actual la de parqueaderos públicos.

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



## 1.2 USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL.-

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) asigna actualmente al predio 131351 la siguiente regulación: clasificación de suelo urbano y un uso principal múltiple (M). Para la edificabilidad general del predio el Plan de Uso y Ocupación de Suelo prevé lo siguiente:

**Cuadro No.1**  
**Edificabilidad Actual**

Zona	EDIFICACIÓN						SUELO			
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques Metros	COS PB %	COS TOTAL %	Lote mínimo m2	Frente mínimo metros
	Pisos	Metros	F	L	P					
A21 (A608-50)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A24(A612-50)	12	48	5	3	3	0	50	600	600	15

### 1.3 SISTEMA VIAL.-

La principal arteria vial que conecta al proyecto es la Avenida Amazonas, en la cual se ha previsto la generación de una parada de transporte público. El proyecto posee una capacidad de 447 parqueaderos en dos subsuelos. Para el acceso a los parqueaderos se ha previsto el ingreso por la calle Alfonso Pereira y la salida por la calle Juan José Villalengua, ambas calles de carácter secundario. Además se ha establecido un ingreso exclusivo para los vehículos que transportan a las personas privadas de libertad (PPL) cuyo ingreso se lo hará por la calle Jorge Drom.

## 2. PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto Complejo Judicial Quito Norte se encuentra dentro del polígono de la centralidad metropolitana Ñaquito, de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial. El edificio concentrará los servicios y las funciones judiciales que atenderán a la población ubicada al norte del Distrito Metropolitano de Quito.

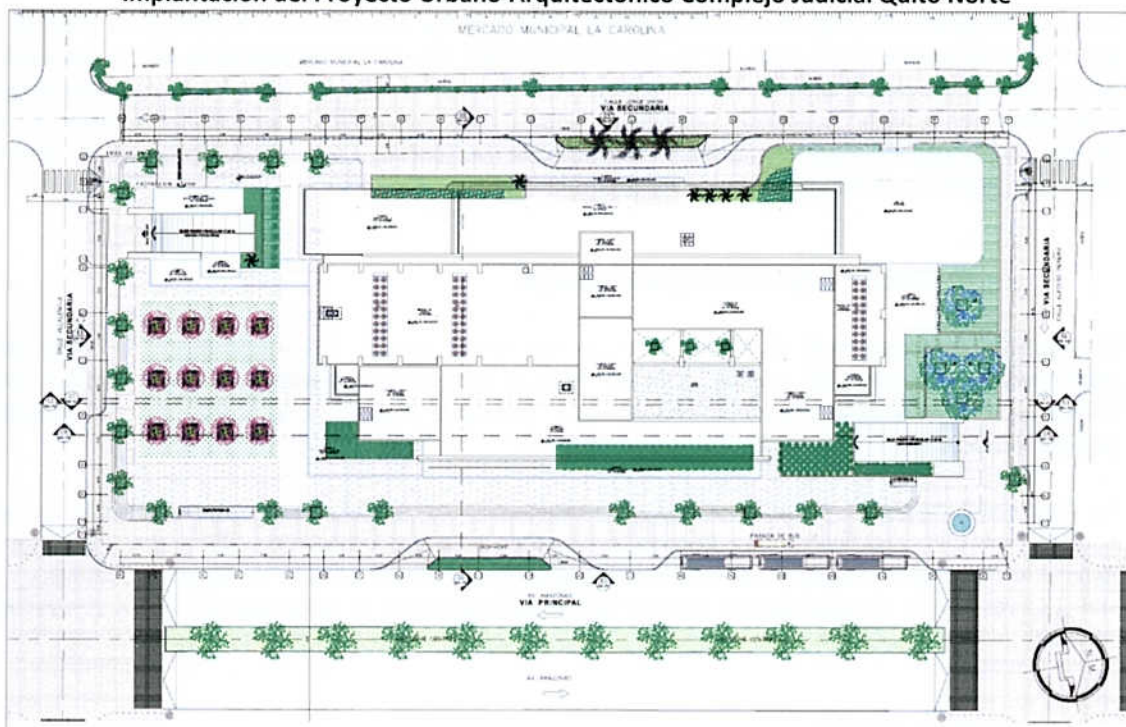
La propuesta incorpora áreas destinadas a equipamientos públicos del sistema judicial y usos complementarios, y paralelamente desarrolla las potencialidades urbanísticas del sector mediante la generación de espacio público y áreas verdes integrados a la ciudad a través de las aceras, retiros y red vial. El proyecto y su tratamiento arquitectónico contribuyen a la consolidación de la centralidad referida.

### 2.1 PLAN GENERAL.-

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

- a) Integración de espacios públicos:
  - 1.- Hacia el nororiente.- Por medio de una plaza de integración hacia los espacios públicos generados por el edificio del banco de Pichincha, Edificio Diners y la administración Zonal Eugenio Espejo.
  - 2.- Hacia el suroriente.- Por medio de una plaza, el proyecto genera un tratamiento de calzada que integrará los espacios públicos del edificio del IAEN, edificio del Banco del Austro y espacios públicos previstos en la futura Plataforma Gubernamental Financiera.
- b) Áreas comerciales vinculadas al espacio público, situadas en la planta baja del edificio y accesibles desde la plaza ubicada al sur oriente del proyecto.
- c) Tratamiento de aceras, áreas verdes e iluminación hacia la calle Jorge Drom, para su integración con el mercado municipal Ñaquito.
- d) Área de estacionamientos de uso público en el subsuelo del edificio.

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



**2.2 USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA.-**

El uso de suelo principal previsto para este proyecto es de equipamiento y conlleva una edificabilidad según lo detallado en el cuadro No.2:

**Cuadro No.02**

**Edificabilidad- Requerida**

EDIFICABILIDAD							
Descripción	Usos	Pisos	Área de suelo m <sup>2</sup>	Cos Pb %	Área de construcción Pb m <sup>2</sup>	Cos total %	Área de Construcción Total m <sup>2</sup>
Edificio destinado a servicios públicos	Equipamiento	12 pisos*	8.814,60 ****	50**	3.775,50	600**	49.603,42***
Total			8.814,60 ****	50**	3.775,50	600**	49.603,42***

\*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 Norte contará con una edificación implantada de forma aislada según los siguientes parámetros:

- a) Zonificación: Aislada
- b) Retiros: variables
- c) Altura de edificación: 12 pisos de 4,2 metros de piso a piso.
- d) COS PB: 50%
- e) COS TOTAL: 600%

### **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 entrepisos 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, bulevares 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 cuatro modalidades:

1. Transporte público: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante los carriles de desaceleración y desembarque previstos sobre la avenida Amazonas y calle Jorge Drom;
2. Transporte institucional: asegurando un cómodo y seguro embarque y desembarque de personas mediante el carril de desaceleración y bahía de estacionamiento temporal previstos sobre la calle Villalengua;
3. Transporte privado: mediante un carril de desaceleración previsto sobre la calle Pereira que permitirá un adecuado ingreso vehicular a los estacionamientos;
4. Acceso peatonal a través de la red vial.

El sistema de estacionamientos vehicular se compondrá de 253 estacionamientos para funcionarios (ubicados en subsuelo 2) y 194 estacionamientos de visitas (en el subsuelo 1). Adicionalmente se han previsto 36 estacionamientos para motocicletas. Los estacionamientos para 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 proyecto contemplará el desarrollo de carriles de espera en los ingresos y salidas de los estacionamientos.

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 Norte".

Atentamente;



Arq. Alberto Rosero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	Técnico STHV/DMPPS	15/10/2014
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	Director DMPPS	15/10/2014

44.  
7A

