

ACTA MESA TÉCNICA PROYECTO URBANISTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE).	No.07
---	--------------

TEMA	Correspondiente al Orden del día de fecha 10 de septiembre de 2014		
OBJETIVO	Iniciar el proceso de tratamiento de PUAE		
FECHA:	10 de septiembre de 2014	HORA:	14:00

DOCUMENTACIÓN	
QUÉ SE DEBIÓ LEER PREVIAMENTE:	RESPONSABLE/S
- Resumen técnico remitido al correo electrónico	Arq. Alberto Rosero Arq. Jacobo Herdoíza Ab. Cristina Idrovo

ASISTENTES	
NOMBRE	DEPENDENCIA
Verónica Arias	Secretaria de Ambiente
Juan Carlos Holguín	Secretaría de Desarrollo Productivo
José Luis Guevara	Secretaria de Coordinación Territorial
José Ordoñez	Secretaria de Planificación
Sebastián Ordoñez	Asesor de Alcaldía
Alberto Rosero	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Jacobo Herdoíza	Director de Políticas de Planeamiento del Suelo (STHV)
Andrea Hidalgo	Administrador Zonal
Alejandro Larrea	Gerencia de Espacio Público

AGENDA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Análisis y Deliberación de Proyecto San Patricio – Hacienda Málaga, Lumbisí 2. Presentación de los Proyectos Plataformas Judiciales, Norte 3. Presentación de los Proyectos Plataformas Judiciales, Sur

DESAROLLO
<p>1. Constatación de Quórum:</p> <p>A petición del Presidente de la Mesa Técnica, la Secretaría ha procedido a constatar el quórum respectivo, confirmando los asistentes de conformidad con el procedimiento establecido.</p> <p>2. Análisis de informes sectoriales: proyecto San Patricio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Este es un proyecto de escala considerable que consolida una micro-centralidad y genera impactos producto de la zonificación y su magnitud. - Genera una centralidad urbana con servicios comerciales, tiene espacios de equipamiento con la implantación de tres colegios en la zona. - Genera un problema debido a la forma de articular una centralidad de forma aislada, al estilo de los suburbios de Estados Unidos.

Desde el punto de vista parcelario se generan 3 tipos principales de parcelas:

1. Predios para edificios corporativos
 2. Lotes para el desarrollo de espacios comerciales
 3. Urbanizaciones residenciales.
- El proyecto genera zonas que pueden conllevar áreas de acceso restringido si bien estarían abiertas al público en horarios determinados (áreas privadas de uso público).
 - Las áreas intramuros están bien definidas, si bien su integración con la ciudad podría conllevar impactos en la movilidad.
 - El proyecto genera áreas verde que se clasifican en 3 tipos:
 1. De dominio y uso público;
 2. De dominio privado y uso público;
 3. De dominio privado y uso privado.
 - El proyecto cuenta con todas las certificaciones de factibilidad de servicio básicos
 - No tiene un plan de manejo de quebradas pero conserva las existentes en el predio.
 - Una de las características principales del proyecto es que este genera ocupación intensa en la mañana pudiendo en la noche estar vacío, por lo que se debe combinar usos residenciales y de comercio, como se ha desarrollado en Cumbayá.
 - Se observa el incremento de densidad en algunos sectores del proyecto, así como también el incremento de altura.
 - Se constata que el proyecto suprime vías existentes en la zona, y por la magnitud de la implantación podría generar la expulsión de población económicamente vulnerable.
 - Se deberá considerar que está próxima a aprobarse la ley de captación de plusvalías lo cual podría generar una política municipal aplicable a este tipo de proyectos.

Conclusión:

El proyecto es viable con las siguientes condiciones:

1. Llegar a un acuerdo con comunidades acceso y comunicación vial de barrios circundantes vecinas para mitigar efectos significativos;
 2. Ofertar equipamiento y espacios públicos;
 3. Generar mayor mixtura de usos de suelo incorporando vivienda en las edificaciones en altura;
 4. Generar un plan de gestión de ocupación de usos del espacio público.
- 3. Se abre el espacio para observaciones de los Secretarios asistentes**
- El Secretario de Desarrollo Productivo expone que el criterio de calificación a los proyectos no debe estar ligado a la contribución de espacio público y obras de interés para la ciudad ya que estas serían de responsabilidad del municipio y no del promotor.
 - El Secretario de Planificación indica que se debe tomar en cuenta aspectos como:
 1. El MDMQ debe suministrar al promotor el trazado vial y la solución de accesos necesarios al proyecto como una condición de aprobación;
 2. Ofertar equipamientos y espacios públicos con interés social, deben ser de uso público;
 3. Efectuar una propuesta de vivienda integrada al programa comercial y de oficinas;

El Director de Planeamiento de Suelo de la STHV, Jacobo Herdoíza, manifiesta que el MDMQ no puede generar esta visión de vivienda de interés social, ya que existen varios ejemplos en el mundo que fracasaron, como Bogotá, aun cuando fueran propuestas de interés social y socialmente accesibles.

La Secretaria de Ambiente, Verónica Arias, manifiesta que le preocupa el contexto de ciudad, es decir la gente se trasladó a los valles para vivir en paz, y con la implantación de estos proyectos significa darle un vuelco que pueden tener efectos contraproducentes en la ciudad, es decir si más bien estamos planeando un modelo de ciudad que genere un contra flujo hacia el valle de Tumbaco, es mover el problema de aquí a 5 años.

El Secretario de Planificación, José Ordoñez, manifiesta que la preocupación es fundamentada y se deriva de la óptica de la ciudad, Quito macizo y los valles, el caos de Tumbaco hay que revertir el proceso, porque hay una compactación desordenada.

El proyecto da una nueva visión a la implantación de la zona, lo que MDMQ debe hacer es encontrar la forma de articular en la zona, Tumbaco debe modificar su desarrollo, es una zona que genera un corazón de desarrollo.

Se debe pensar que el proyecto es privado y se debe imponer área pública de lo contrario se generan guetos, se debe luchar por articular la zona, y este tipo de proyectos que buscan la concentración siendo una oportunidad de consolidar un importante sector de desarrollo urbano.

En proyectos de esta naturaleza ayudan y concentran, logrando su propia identidad, con diseño urbano y con una propuesta urbana diferente.

La Secretaria de Ambiente, Verónica Arias, considera que si se aprueba esta clase de proyectos se hará sentado un precedente de aprobación que modifica las definiciones establecidas en los Planes construidos, modificando vías, servicios, etc.

El Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, Juan Carlos Holguín, plantea una duda respecto al Desarrollo Productivo entorno al traslado del aeropuerto, ya que es una puerta de entrada y urbanísticamente se puede ver hacia dónde va encaminada la ciudad, y objetivamente la competitividad es 90% percepción, es probable que estos proyectos logren el reordenamiento de Tumbaco.

La Gerencia de Espacio Público de la EPMOP, Alejandro Larrea, indica que la percepción actual es que Ruta Viva llega hasta el intercambiador de Puenbo, generando nuevamente el caos vehicular en cuanto se sale de este tramo.

El Secretario de Planificación, José Ordoñez, indica que actualmente se debe enfrentar esta situación de implantación de proyectos, lo cual va cambiando la realidad de la zona y evidenciando que no se puede frenar el desarrollo, lo que se puede hacer es planificarlo. El proyecto debe continuar con las calles existentes, es decir de ninguna manera debe cortar y peor suprimir el trazado vial existente.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, Alberto Rosero, manifiesta que las transformaciones ocurridas desde el año 2006 hasta hoy, muchas de las cuales tienen origen en la implantación de la Ruta Viva.

La oportunidad del proyecto San Patricio cambia nuestra realidad, abriéndonos la puerta al desarrollo, se debe construir un modelo estético y conveniente.

La Administradora Zonal de Tumbaco, Andrea Hidalgo, considera que estos proyectos deben suplir parte de las necesidades de la población. Los proyectos deben irradiar bienestar al entorno.

El Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, Juan Carlos Holguín, indica que se debe pensar en cómo transformar y organizar el caos existente, y no se debe cargar a los promotores el desarrollo de la ciudad, la Secretaría de Desarrollo Productivo, ocupa el principio de subsidiaridad, con la iniciativa privada, se debe propender a generar mecanismos que atraigan la inversión, lo cual es un modelo regulable, a favor del MDMQ. Un modelo de centralidad bien pensado que actué en la ciudad aportando con mecanismos de regulación.

La Secretaria de Ambiente, Verónica Arias, manifiesta que el respecto a la iniciativa de desarrollo, el MDMQ tiene poca capacidad de abastecer los recursos, el MDMQ no tiene capacidad de control, ¿cómo vamos a regular que se cumpla todo lo planteado? En la generación de un polo de desarrollo, tienes simultáneamente un área de protección que se convierte en el área más importante en la zona (AIER Ilaló Lumbisí), adicionalmente tienes territorios comunales que tienen sus propias leyes que pueden ejercer mucha presión.

El Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, Alberto Rosero, manifiesta que los procesos de aprobación de usos de suelo son beneficiosos para los inversionistas y la ciudad ya que generan desarrollo.

Nixon Narváez, Técnico de la Secretaría de Ambiente indica que el proyecto genera oportunidades de integración en la zona con la comunidad en proyectos de turismo.

Marcelo Narváez, Técnico de la Secretaría de Movilidad, manifiesta que este proyecto nos pone en evidencia que no

hay planificación urbana, no se ha desarrollado ni una sola centralidad desde el MDMQ y esta es una oportunidad.

DESICIÓN:

1. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda manifiesta que el Proyecto es viable con observaciones, es un mecanismo para construir una política pública para lo venidero adicionalmente menciona que es importante hacer un ejercicio teórico de la definición de una centralidad para tener claridad en el concepto y estar preparados para la implantación de esta clase de proyectos.
2. Secretaría de Ambiente afirma que se debe aprovechar la oportunidad para generar aliados y para construir e implantar proyectos en el MDMQ.
3. La Secretaría de Coordinación Territorial indica que decisiones tomadas dejan sentado precedentes como política de ocupación de suelo.
4. La Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad: en este proyecto se podría tener un pilotaje con un comité para evaluar el proyecto.
5. La Secretaría de Movilidad se debe armar un proyecto de estudio del territorio donde se implantará el proyecto.
6. Secretaría de Planificación manifiesta que se debe velar para que se haga una centralidad que sea real y no dejarlo solamente en proyecto.

PLATAFORMAS JUDICIAL NORTE

Inicia la presentación con una introducción que explica el objeto del Concejo de la Judicatura, y la perspectiva de implantar los proyectos en la zona Ñaquito, concentrando unidades judiciales actualmente dispersas.

La Plataforma Gubernamental Quito Norte, se encuentra ubicada frente al edificio de la Administración Zonal Eugenio Espejo en la Av. Amazonas y Pereira.

Inicia la presentación informado sobre los profesionales que se encuentran a cargo del proyecto, la firma encargada presenta el programa arquitectónico del complejo judicial norte, con información de COS Total, COS PB y con usos de suelo, el tipo y objetivos del proyecto, localización y contexto general de implantación, características generales de la propuesta, plan masa y volumetría, se presenta la descripción gráfica de la propuesta arquitectónica y urbana, así como también los componentes ambientales del proyecto y el valor agregado de áreas verdes, la propuesta de sistema vial y esquema de accesibilidad.

Se genera más de 449 parqueaderos para vehículos de funcionarios y público en general, cuenta con un área de parada de transporte público y propuesta de circulación peatonal integrada, la edificación contempla la construcción de 12 pisos, albergará a 500 funcionarios públicos, en un área de construcción total de 48.887m.

Dentro de la viabilidad técnica y legal se cuenta con todos los servicios básicos, el monto de la inversión es de 52 millones en una sola etapa de construcción, la implantación del complejo ayuda a consolidar la estructura de la ciudad, mitigando los impactos en temas: urbanos, ambientales, movilidad, socio económicos. El aporte urbano, contribuye a la ciudad con espacio público y áreas verdes integradas en la zona.

PLATAFORMA SUR

Se presenta con características similares a la del norte, difiere únicamente en la ubicación, frente al hospital Padre Carolo, al sur de la Ciudad.

El proyecto tiene una particularidad ya que presenta en el predio una quebrada que fue rellenada y tiene un plaza que se integra con el parque Las Cuadras; en la parte posterior no existe calle y el proyecto prevé implantarla, se presenta un esquema de circulación de peatones y paradas de bus integradas al proyecto, se genera una gran cantidad de espacio público con la integración del parque.

La implantación del proyecto, considera la construcción de 10 pisos en un total de 40.000 m² aprox. de construcción, el costo de la inversión es de un aproximado de 44 millones, en una sola etapa de construcción.

Se abre el espacio de preguntas de los Secretarios:

Alejandro Larrea, de la Gerencia de Espacio Público de la EPMOP indica que los espacios públicos se deben

considerar no solo con árboles, responde el expositor que no solo se implantarán arboles sino más vegetación.

Marcelo Narváez, de la Secretaría de Movilidad, solicita se informe si hay espacio destinado para buses institucionales, responde el expositor que se encuentra el espacio necesario para bahía de embarque y desembarque dentro del lote. Adicionalmente solicita la Secretaría de Movilidad la evaluación para la ubicación de la parada de bus regular.

Verónica Arias, Secretaria de Ambiente pregunta que clase de materiales de construcción se emplearán para reducir escombros, responde el expositor que se trabajará con materiales prefabricados y paredes modulares y losas prefabricadas y el sistema de apuntalamiento metálico que no genera polvo. Al ser un edificio de oficinas, se genera residuos sólidos y aguas residuales en proporciones menores a los de un edificio de vivienda.

Se debe implementar un modelo de gestión de residuos sólidos y coordinar con los movimientos de carros recolectores de basura.

José Ordoñez, de la Secretaría General de Planificación pregunta en relación al Complejo Judicial Norte: ¿cuál es la relación del proyecto con el espacio de la Administración Zonal Eugenio Espejo que corresponde al espacio exterior y con el espacio público que da hacia el Banco Pichincha?

Sugiere que el ingreso del edificio se lo desplace hacia el sur y este espacio importante sea considerado como público, no se ve una intencionalidad de relación con la esquina de Administración Zonal Eugenio Espejo y el ingreso, y el espacio público del conjunto que no está articulado con el ingreso.

Responde el promotor, que el terreno en el norte es estrecho para el funcionamiento, no se quiso generar espacio público pequeño sino mayor y generar espacios públicos lineales que permita caminar cómodamente y generar espacios verdes puntuales.

Jacobo Herdoíza, Director de Planeamiento de Suelo, pregunta que pasa con los 17 edificios que quedarán vacantes. A lo que se responde que los edificios que son rentados se devolverán a sus dueños, en la mayoría el Estado renta estos espacios.

Jacobo Herdoíza, Director de Planeamiento de Suelo, pregunta ¿Cómo se dinamizan los espacios públicos en horario no laboral? Indica el promotor que se los dinamiza con áreas comerciales como cafetería, papelerías, entre otros.

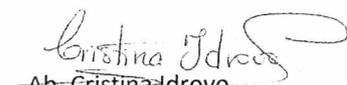
Alberto Rosero Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda pregunta si la implantación tiene un estudio previo de demanda. Responde el promotor que la dimensión de los proyectos que demanda la zona en el norte tiene una cobertura que podría atender a 1 millón de potenciales usuarios.

Se ha generado un sistema de acceso a la justicia de manera que en Quito atienden casos con personas privadas de libertad que viajan desde Riobamba para ser atendidos.

Alberto Rosero Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda indica que el hipercentro de Quito es el generador de viajes y la implantación de plataformas genera congestión del área, se debe tomar en cuenta las visitas diarias, y se debe buscar mecanismos de recomendación para evitar el exceso de concentración en el hipercentro en horas pico.



Arq. Alberto Rosero
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda



Ab. Cristina Idrovo
Secretaria

Orden del Día

Mesa Técnica

De Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales

Sesión del día miércoles 10 de septiembre de 2014

1. Proyecto San Patricio – Hacienda Málaga, Lumbisí

- 14h00 a 14h20: Análisis y deliberación en base a informes de Secretarías.

2. Proyectos Gubernamentales de Plataformas Judiciales Norte y Sur

- 14h20 a 14h50: Presentación a cargo de la Econ. Andrea Bravo Mogro, Directora General del Consejo de la Judicatura y equipos de consultoría. Asiste Dr. Gustavo Jalkh, Presidente del Consejo de la Judicatura
- 14h50 a 15h05: Preguntas de Secretarios
- 15h05 a 15h15: Análisis interno

3. Proyecto inmobiliario San Sebastián en Pifo

- 15h15 a 15h30: Presentación a cargo del Sr. Alfredo Arízaga, Gerente del proyecto y equipo de diseño urbano.
- 15h30 a 15h45: Preguntas de Secretarios
- 15h45 a 15h55: Análisis interno

4. Programación de próxima sesión

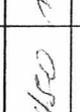
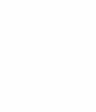
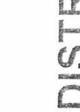
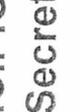
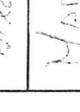
- 15h55 a 16h00: Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

REUNIÓN -PUAES-

FECHA: Septiembre 10, 2014

HORA: 14h00

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TÉLEFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
JUAN NARANJA	SEC AMBIENTE		0998216450	juan.naranja@quito.gob.ec	
MARTIN PEONIA H	SEC. MOVILIDAD	3952300 EXT 14001		marty.pena@quito.gob.ec	
MARCELO URBANEZ	" "	3952300 EXT 14017		murbanez@quito.gob.ec	
IRAZE VILAVEGA	STHU	3952500 -13777	0957374677	iraze.vilavega@quito.gob.ec	
Pablo Macanochi	STHU	3952300 -13736	0992512845	pablo.macanochi@quito.gob.ec	
AUREAN HIDALGO	AZT		09928628310	aurean.hidalgo@gmail.com	
VERONICA BALBUENA	SCYPC	3952500	0992754279	veronica.balbuena@scypc.com	
Hecker Alvarez	SCYPC	3952500	09933797614	hecker.alvarez@scypc.com	
Alejandro Lamed	Epimop			alejandro.lamed@epimop.gov.ec	
José Luis Guerra	SCTYPC	2950500	0984029024	joseluis.guerra@scypc.com	
Rennera Lara	SCPC		0995223571	rennera.lara@scpc.com	
JUAN C. HOLGUIN	SDPC			juan.holguinto@quito.gob.ec	
Cristina Idrovo	STHU	3958816	0995000443	cristina.idrovo@quito.gob.ec	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

REUNIÓN -PUAES-

FECHA: Septiembre 10, 2014

HORA: 14h00

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Daniela Ruzfio	Consejo de la Judicatura		0984625290	nicma.ruzfio@funcionescivil.gob.ec	
FERNANDO LARREA N	CONSEJO JUDICATARIO		0999197257	fernando.larrea@funcionescivil.gob.ec	
CESAR MALDONADO H	CONSEJO JUDICATARIO		0999627714	cesar.maldonado@funcionescivil.gob.ec	
HERNAN PAREDES V	CONSEJO JUDICATARIO		0918326341	hernan.paredes@funcionescivil.gob.ec	
ALEXANDRA SUAREZ	CONSEJO JUDICATARIO		0998330666	alexandra.suarez@funcionescivil.gob.ec	
ALVARO FRANKS	COMISION DE ORDENAMIENTO		0994982704	alvaro@comisiondeordenamiento.com	
SPENCER SUAREZ	COMISION DE ESPACIO URBANO		0998546426	spencer@comisiondeordenamiento.com	
Erishna Idrovo	STHU	3988116	0993666443	cristina.idrovo@quito.gob.ec	
Jacobo Haralizo	STHV - ONFES	ext. 13752	0992001565	jacobo.haralizo@quito.gob.ec	
Alberto Rosero	STHV		099-900 0571	alberto.rosero	

ACTA MESA TÉCNICA PROYECTO URBANISTICO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE).	No.09
---	--------------

TEMA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deliberación Proyecto San Sebastián 2. Lectura del Informe de viabilidad de los proyectos Plataformas Judiciales 3. Presentación del Modelo de Captación de Plusvalías 		
OBJETIVO	Dar tratamiento a PUAE		
FECHA:	24 de septiembre de 2014	HORA:	13:00

DOCUMENTACIÓN	
QUÉ SE DEBIÓ LEER PREVIAMENTE:	RESPONSABLE/S
Resúmenes ejecutivos de los proyectos a tratarse	Arq. Alberto Rosero Arq. Jacobo Herdoíza Ab. Cristina Idrovo
QUÉ SE DEBE PRESENTAR:	RESPONSABLE/S
- Informes sectoriales de los proyectos	Secretarios del MDMQ

ASISTENTES	
NOMBRE	DEPENDENCIA
Juan Carlos Holguín	Secretaría de Desarrollo Productivo
Andrea Hidalgo	Administrador Zonal
José Luis Guevara	Secretaria de Coordinación Territorial
José Ordoñez	Secretaria de Planificación
Sebastián Ordoñez	Asesor de Alcaldía
Alberto Rosero	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Jacobo Herdoíza	Director de Políticas de Planeamiento del Suelo (STHV)

AGENDA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Deliberación Proyecto San Sebastián - Pifo 2. Lectura del Informe de viabilidad de los proyectos Plataformas Judiciales <ol style="list-style-type: none"> a. Plataforma Judicial Quito Norte b. Plataforma Judicial Quito Sur 3. Presentación del Modelo de Captación de Plusvalías

DESAROLLO
<p>1. Constatación de Quórum: A petición del presidente se constata el quórum reglamentario y se da inicio a la sesión de mesa técnica.</p> <p>2. Análisis y deliberación del proyecto San Sebastián – Pifo</p> <p>Inicia la presentación del informe la Dirección de Planeamiento de Suelo, que el proyecto se implanta en los predios de la ex HCJB.</p> <p>Descripción del proyecto componentes:</p>

Topografía y suelo, plantea un nuevo polo de desarrollo urbano, tomando en cuenta la centralidad existente de Pifo, el proyecto plantea ampliar la centralidad urbana.

El proyecto propone 3 tipos de zonificación, comercio y servicios; oficinas; vivienda en altura y de baja densidad. Por estar en suelo rural, se deberá cambiar el PMOT y reformular la mancha urbana.

En la estructura urbana, el predio no genera una estructura jerarquizada de espacios públicos, se debe caracterizar con mayor precisión a las áreas verdes, para generar zonas de transición y articulación en el proyecto.

El eje vial es un eje peatonal fundamental y se debe considerar las paradas de buses.

En el parcelario se plantea 3 zonificaciones, edificios para centro comercial y condominios (viviendas en altura), tienen una dimensión de considerable escala sin una transición con las viviendas unifamiliares lo cual puede producir efectos de sombra.

La implantación de los edificios no permite integración adecuada a los barrios que se encuentran a las espaldas.

Tejido urbano: plantean como vía articuladora la vía principal y se reduce a un planteamiento de aristas centrales, genera áreas verdes y un parque lineal. Se sugiere incorporar varios núcleos que generen espacios públicos para áreas verdes.

El proyecto no tiene servicios por estar en suelo rural, plantea una planta de tratamiento de aguas y genera un nuevo modelo amigable con la naturaleza. La estructura de implantación del proyecto no guarda relación con los barrios circundantes.

OBSERVACIONES GENERALES:

1. Cambio de clasificación de suelo: de rural a urbano.
2. Tejido urbano circundante no integrado al proyecto
3. Diferencia de escalas no articuladas
4. Es inviable como está presentado.

Se abre el dialogo interno:

La Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad menciona que si se replantea el proyecto podría ser viable, ya que toda la zona de Itulcachi se poblará y habrá demanda de viviendas, por otro lado es importante mencionar que Itulcachi no se ha desarrollando de la manera esperada, lo cual frena el traslado de industrias a la zona.

La Secretaría de Movilidad indica que la parte donde se ubican las edificaciones altas, se percibe como un área demasiado concentrada, adicionalmente el proyecto carece de espacios públicos de integración, por lo que se recomienda replantear su distribución de manera que se pueda integrar con la población aledaña.

La Secretaría de Planificación indica que no es funcional la volumetría, es decir al proyecto le falta alma y conceptualización, sin embargo es una oportunidad para el desarrollo de la zona y convertirla una nueva centralidad que necesita el aeropuerto; desde el MDMQ se debe dar al proyecto este enfoque, apoyándolo para desarrollar una nueva centralidad que requiere el sector, y para eso debe estar dotado de equipamiento y facilidades y ofrecer calidad de vida, inclusive se podría plantear a los promotores la integración de la Administración Zonal NAIQ dentro del área de equipamiento. Es importante integrar un trazado vial que conecte con Pifo y procurar que los terrenos que se encuentran aislados se inserten al proyecto.

La Secretaría de Coordinación Territorial, manifiesta que se debe considerar el número de personas que vivirán en el lugar y manifiesta que la implantación del proyecto es una oportunidad de crear una centralidad generando un foco de desarrollo, tanto como para Itulcachi como para el aeropuerto.

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, indica que se debe decidir si Pifo se desarrollará como centralidad.

La Secretaría de Ambiente, manifiesta que desde el punto de vista ambiental no se genera conflicto, sin embargo el proyecto no recupera en ningún momento la quebrada existente. Menciona que la implantación del proyecto en el área genera liberación de crecimiento poblacional hacia el Cerro de Puntas lo cual es un punto positivo en el sector.

La Gerencia de Espacio Público de la EPMMOP indica que se debe considerar la propuesta del Sr. Alcalde de generar centralidades, y encaminar el proyecto a su aprobación.

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, informa que se puede aprovechar el proyecto para generar una nueva centralidad y cambiar el enfoque de la zona con impacto al entorno, se debe encontrar el equilibrio que beneficie a todos y en especial a la Ciudad.

Con la aprobación de esta clase de proyectos se implantará una nueva política que prevé que quien crea espacio público está obligado a mantenerlo. Adicionalmente es importante considerar que si el Plan NAIQ no prevé estos proyectos, habrá que replantearlo.

La Secretaría de Planificación indica que es necesario dar una respuesta a los promotores, es viable el cambio de clasificación de suelo; queremos desarrollar el proyecto como un acuerdo publico privado, se debe determinar en qué aspectos es importante, y de que forma el MDMQ debe aprovechar el proyecto como parte del 15%, luego la decisión de poner ahí la administración de la zona, plaza, parque, incorporar los terrenos aledaños, y que se enlace de una manera fuerte con la población de Pifo.

3. Lectura del Informe de viabilidad de los proyectos Plataformas Judiciales

a. Plataforma Judicial Quito - Norte principales observaciones:

Resolución de la mesa técnica: viable con observaciones:

1. Replantear la configuración de espacios públicos circundantes a la edificación;
2. Volumen del patio de maniobras debe integrarse adecuadamente al espacio público;
3. Tratamiento de la fachada sur será concordante con la jerarquía del espacio público;
4. Se garantizará el tratamiento de continuidad visual;
5. Los espacios públicos generados deberán ser mantenidos por la CNJ;
6. Presentará CNJ presentara un modelo de gestión para los locales comerciales y estacionamientos de uso público.

b. Plataforma Judicial Quito - Sur principales observaciones:

Resolución de la mesa técnica: viable con observaciones:

1. Incorporar una bahía de embarque y desembarque para buses y taxis;
2. Dar tratamiento a los giro a la izquierda entre la avenida Rumichaca Ñan y calle Matilde Álvarez;
3. Los estacionamientos en superficie tendrán un tratamiento de piso y arborización que permita su uso como plazoleta en horarios no laborales;
4. Desarrollar integración peatonal con el parque de Las Cuadras; y,
5. Presentar el plan de uso de los edificios que van a desocupar.

Se deberá analizar el impacto que generarán los edificios que quedarán sin uso una vez que se construyan las plataformas.

Para la plataforma judicial norte, el rediseño del mercado municipal Iñaquito es una oportunidad a considerar dentro de las responsabilidades del MDMQ.

4. Presentación del Modelo de Captación de Plusvalía

La Dirección de Planeamiento y Políticas de Suelo, presenta los modelos de la captura de plusvalías según los mecanismos de a) Cargas y Beneficios, desarrollado por la administración municipal anterior y b) compra de edificabilidad.

La Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad manifiesta la inconveniencia de estos modelos considerados como un desincentivo a las inversiones, se debe verificar en qué zonas se puede implantar los modelos. Se debe tomar

en cuenta que la complejidad de inversión hotelera en el país es alta.

La Secretaría de Planificación informa que el uso y destino de los fondos, se puede beneficiar por ejemplo al área industrial o vivienda en el centro histórico, se puede canalizar las capturas de plusvalía hacia proyectos beneficiosos para la ciudad.

Orden del Día de la siguiente Sesión de PUAE:

1. Arts Cumbayá, Uribe y Schwarzkof
2. Alberto Andino BIESS La Malinda



Arq. Alberto Rosero
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda



Ab. ~~Cristina Idrovo~~
Secretaria

Orden del Día

Mesa Técnica

De Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales

Sesión del día miércoles 24 de septiembre de 2014

1. Análisis y Deliberación del proyecto San Sebastián - Pifo

- 13h00 a 13h30: Informes sectoriales presentados por las Secretarías Metropolitanas, análisis del proyecto y deliberación.

2. Lectura del Informe de viabilidad de los proyectos Plataformas Judiciales Norte y Sur

- 13h30 a 14h00: Plataforma Judicial Norte
- 14h00 a 14h20: Plataforma Judicial Sur

3. Presentación del Modelo de Captación de Plusvalías

- 14h20 a 15h30: Presentación del modelo de Cargas y Beneficios, análisis y deliberación.