

INFORME TÉCNICO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA DE SUELO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2021-0020
Fecha informe:	22 de abril de 2021
Tema:	Informe técnico “PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “BOSQUES DE LA PAMPA”
Solicitante:	Sra. Marta Baca, representante de CONSULTERMS S.A.
Oficio:	STHV-2020-2135-E
Fecha oficio:	23 de diciembre de 2020
Equipo técnico:	Arq. María González

SOLICITUD:

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió informe técnico respecto a la propuesta de PUAE “Bosques de la Pampa”.

Mediante trámite No. STHV-2020-2135-E de 23 de diciembre de 2020, dirigido al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, la Sra. Martha Baca, en representación de CONSULTERMS S.A, en atención al oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 04 de diciembre de 2020 y a las observaciones generadas en el Informe técnico adjunto, presentó los planos y la Memoria técnica, solventando dichas observaciones.

ANTECEDENTES:

- Mediante Ordenanza Metropolitana No. 341 sancionada el 10 de enero de 2013, se aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “Sol Quito - Oasis”, a desarrollarse en el predio No. 416286. Proyecto que se ajusta al giro del negocio de la Promotora, la Compañía EXTERNAL S.A, de conformidad al artículo 2 Ibídem.
- Mediante trámite No. STHV-2020-0994-E de fecha 02 de abril de 2020, la actual propietaria del predio No. 416286, la Compañía CONSULTERMS S.A., en la persona de su Representante Legal, ingresó a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, la documentación habilitante para la revisión y aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Bosques de la Pampa” ubicado en la parroquia San Antonio de Pichicha. El mencionado proyecto presenta una propuesta urbanística que incluye oferta de vivienda popular de interés social o interés público, con servicios y equipamiento complementario.
- El 15 de mayo de 2020, se realizó la sesión extraordinaria de PUAE en la que se presentó el proyecto “Bosques de la Pampa”, y en virtud de que se trataba de un nuevo planteamiento urbanístico, se estableció que debía contar con los informes favorables de las entidades correspondientes.

- Mediante oficio No. SM-202-1384 de 31 de mayo de 2020 el Secretario de Movilidad, se ratifica en todo lo contenido en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-042/2019 del proyecto Bosques de la Pampa.
- Mediante Memorando No. STHV-DMGT-2020-0673-M de 03 de agosto de 2020, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se remite el informe técnico del PUAE Bosques de la Pampa acerca del cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; así como el Memorando No. STHV-DMGT-2020-0663-M con el informe técnico sobre la propuesta vial.
- Con Oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió informe técnico respecto a la propuesta de PUAE “Bosques de la Pampa”.
- A través de Oficio No. STHV-2020-2135-E de 27 de diciembre de 2020, la señora Martha Patricia Baca Samaniego, en atención al oficio No. STHV-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020 solventa las observaciones realizadas sobre el proyecto.

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- Oficio dirigido al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo.
- Documentación en formato digital:
 - 12 planos temáticos con información del PUAE.
 - Memoria Técnica.
 - Propuesta de Ordenanza.

El siguiente análisis territorial se realizó en base a la información presentada y los datos incorporados en la Memoria Técnica del proyecto.

MARCO JURÍDICO:

Constitución de la República del Ecuador:

El artículo 226 establece: *“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.”*

De conformidad a los artículos 264 y 266 *Ibíd*em, son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos, entre otras, las siguientes: *“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”, en concordancia con lo previsto en los artículos 55, literales a) y b) y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 7 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

El artículo. IV.1.26. del Código Municipal señala que los PUAE son *“instrumentos de la 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.”*

El numeral 3 del artículo IV.1.78 *Ibidem*, prevé: *“La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.”*

El artículo IV.1.374 señala 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 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) (...)”*

Resolución No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 que expide el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, reformada mediante Resolución STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018:

El artículo 3 de la Resolución No. STHV-12-2017 establece que los PUAE podrán implantarse en lotes que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

- a) *“Superficie a partir de 10.000 m² o con extensiones a partir de 3.000 m²., en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT.*
- 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.*
- c) *Lotes individuales o agrupados, con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida en el literal a) del presente artículo,*

o; en predios que, sin ser colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a) del presente artículo.”

El artículo 13 de la Resolución No. STHV-12-2017, prevé, “*el análisis de los PUAE, incluyendo aquellos que requieran de modificaciones o reformas a su ordenanza, estará a cargo de la Mesa Técnica de PUAE, instancia encargada de emitir el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad. Para la elaboración del proyecto de ordenanza, cada proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación técnica.*”

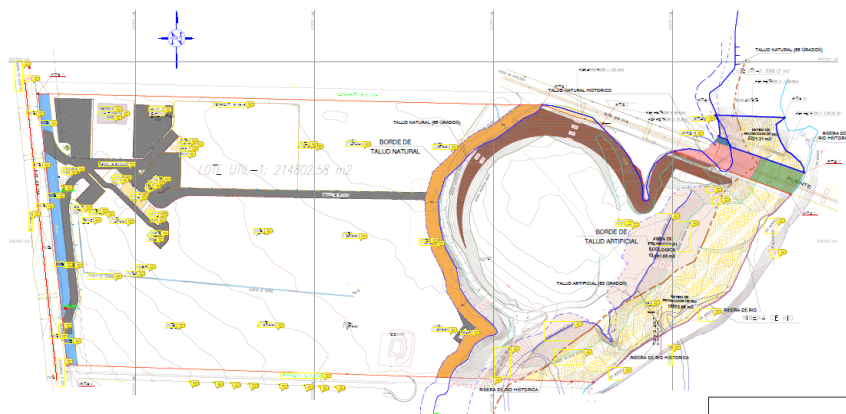
En el artículo 14 *Ibídem*, reformado por la Resolución No. STHV-17-2018, se establece el procedimiento para el tratamiento técnico de los PUAE, y las etapas que deben cumplirse.

INFORME TÉCNICO:

El proyecto se desarrolla en un gran lote de terreno (predio 416286) dividido por el cruce de la avenida de prolongación de la Simón Bolívar que se conecta a la autopista Manuel Córdova Galarza, y fracciona el lote mayor en dos partes.

En el gráfico No. 1, se detallan las características actuales de dos lotes: el primero conformado por el mayor cuerpo de la propiedad de 214.704,67 m², y el segundo con un área de 3.068,12 m²., el área total es de 217.772,79 m².

Gráfico No. 1
Lotes 1 y 2



Lote 1: 214.704,67 m².

Lote 2: 3.068,12 m².

Elaborado y presentado por el promotor

El predio se localiza en la parroquia rural de San Antonio de Pichincha con los siguientes límites de acuerdo con el cuadro No. 1:

Cuadro No. 1.- LINDEROS DEL PREDIO (lote 1)

N° PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE
416286	154 12 001 000 000 000	CONSULTERMS S.A	217,772,79m ²
LINDEROS			
	NORTE	579,90m con Lote S/N y 287,32m con Av. Simon Bolivar	
	SUR	588,43m con Calle S/N	
	ESTE	314,92m con Rio Monjas	
	OESTE	299,99m con Av. Cordova Galarza	

Elaborado y presentado por el promotor

El Promotor o promotores serán el Agente Urbanístico o el que la empresa designare como desarrollador del Proyecto Urbanístico.

HABILITACIÓN DEL SUELO, CESIÓN Y ÁREAS

Identificación de lotes y cesiones municipales. - Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Bosques de la Pampa" se ha determinado el área bruta a urbanizar en 21,78 hectáreas, de la que se restan: el área por afectaciones viales, el área de para protección del río Monjas y el área de protección ecológica, mismas que ocupan un área total de 5.30 hectáreas, y el área de las vías que ocupa un total de 3.24 hectáreas, el área útil urbanizable es de 133.915.87 m² (13.39 Ha).

El área útil urbanizable se conforma por 44 lotes, 7 áreas verdes, 2 plazas y 6 áreas para el desarrollo de equipamiento. Las 7 áreas verdes, 2 plazas y 3 áreas para el desarrollo de equipamiento son áreas de cesión municipal, configurándose tres áreas de equipamiento que se reserva el promotor para su desarrollo, de acuerdo con el Cuadro No. 2, "Superficies PUAE Bosques de la Pampa".

Cuadro No. 2 - Superficies PUAE Bosques de la Pampa

DEL AREA BRUTA		AREA		
		(has)	(m ²)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1	ÁREA BRUTA A URBANIZAR	21,78	217.772,79	100,00%
2	AFECTACIONES			
2.1	VÍA ARTERIAL C. GALARZA (25m)	0,35	3.471,86	1,59%
2.2	VÍA COLECTORA S. BOLIVAR (17,25m)	0,13	1.280,26	0,59%
2,3	PROTECCIÓN RÍO MONJAS (50m)	1,81	18.093,81	8,31%
2,4	PROTECCIÓN ECOLOGICA	1,31	13.113,81	6,02%
2,5	PROTECCIÓN DE TALUD	0,60	5.957,42	2,74%
2,6	TALUD	1,11	11.125,30	5,11%
	TOTAL	5,30	53.042,46	24,36%
3	AREA TOTAL DE VÍAS	3,24	32.415,18	14,88%
3,1	AREA DE VÍAS A CONTABILIZAR	3,08	30.814,46	14,15%
3,2	AREA DE VIAS EN PROTECCION DE TALUD	0,16	1.600,72	0,74%
4	AUU: ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE	13,39	133.915,87	61,49%

Elaborado y presentado por el promotor

En el siguiente cuadro No. 3 se detallan los lotes con el área de cada lote a catastrar.

El aporte al Municipio en área verde y equipamiento comunal será de 27.647,18 m² que ocupan el 19,47% en relación con el área útil urbanizable del terreno. Esta superficie y porcentaje se detallan en los numerales 5 y 6 del cuadro No. 3, y corresponde a las 7 áreas verdes, las plazas 1 y 2, así como 3 áreas de equipamiento.

Cuadro No. 3.- Áreas de lotes a Catastrar

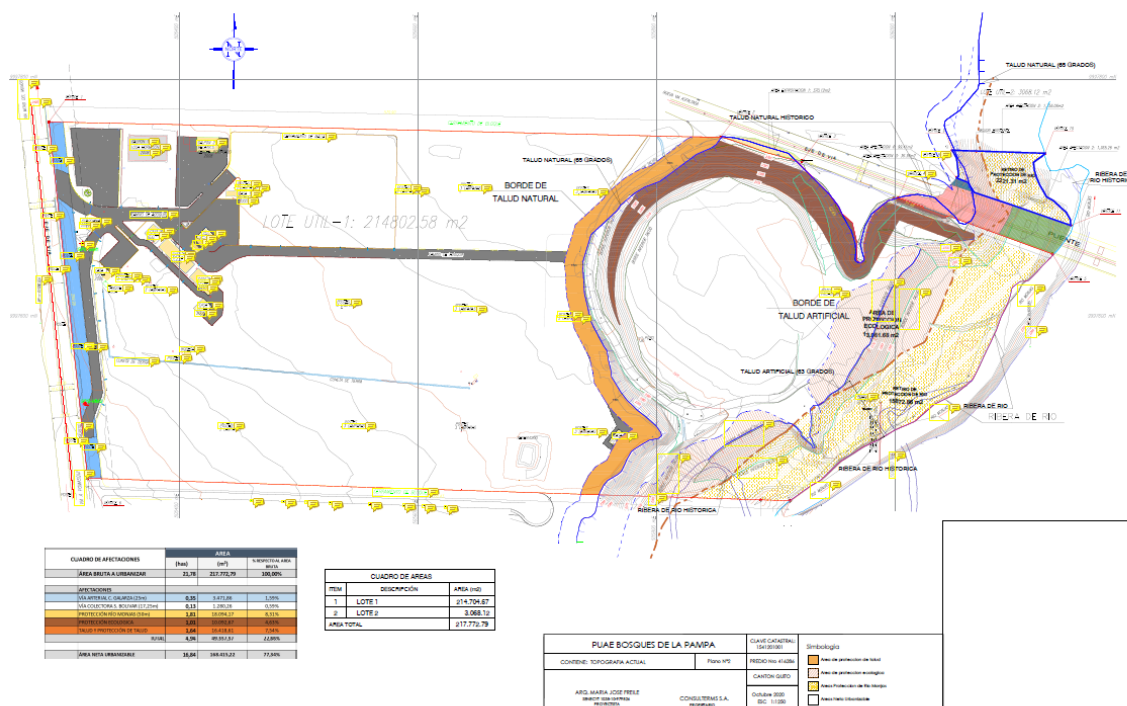
1	ÁREA BRUTA A URBANIZAR	(m ²)	AREA						
		217.772,79	(Ha)						
CUADRO DE LOTES		AREA UTIL (m ²)	AREA EN PROTECCION DETALUD	AREA DE LOTE EN TALUD	AREA PROTECCION ECOLOGICA	AREA PROTECCION DE RD	AREA TOTAL DE LOTE A CATASTRAR	% RESPECTO AL AREA BRUTA	% RESPECTO AL AREA UTIL
4	ÁREA ÚTIL URBANIZABLE	135.915,87							
LOTES									
	LT 1	3.322,86					3322,86	1,53%	2,48%
	LT 2	3.130,25					3130,25	1,44%	2,34%
	LT 3	2.303,31					2303,31	1,06%	1,72%
	LT 4	3.110,62					3110,62	1,43%	2,32%
	LT 5	3.132,94					3132,94	1,44%	2,34%
	LT 6	3.089,73					3089,73	1,42%	2,31%
	LT 7	2.381,34					2381,34	1,09%	1,78%
	LT 8	3.191,56	0,50				3192,06	1,47%	2,38%
	LT 9	2.882,76					2882,76	1,32%	2,15%
	LT 10	3.606,64					3606,64	1,66%	2,69%
	LT 11	3.136,40					3136,40	1,44%	2,34%
	LT 12	2.782,95					2782,95	1,28%	2,08%
	LT 13	2.354,01					2354,01	1,08%	1,76%
	LT 14	2.201,51					2201,51	1,01%	1,64%
	LT 15	2.767,10					2767,10	1,27%	2,07%
	LT 16	4.131,43					4131,43	1,90%	3,09%
	LT 17	3.581,77					3581,77	1,64%	2,67%
	LT 18	3.181,44					3181,44	1,46%	2,38%
	LT 19	2.695,21					2695,21	1,24%	2,01%
	LT 20	2.522,09					2522,09	1,16%	1,88%
	LT 21	2.728,11					2728,11	1,25%	2,04%
	LT 22	1.589,57					1589,57	0,73%	1,19%
	LT 23	2.391,29					2391,29	1,10%	1,79%
	LT 24	1.239,25					1239,25	0,57%	0,93%
	LT 25	2.404,70					2404,70	1,10%	1,80%
	LT 26	2.543,17					2543,17	1,17%	1,90%
	LT 27	1.254,37					1254,37	0,58%	0,94%
	LT 28	1.756,86					1756,86	0,81%	1,31%
	LT 29	2.062,87					2062,87	0,95%	1,54%
	LT 30	3.886,89	1.508,27	2.560,63			7955,79	3,65%	2,90%
	LT 31	2.852,02	1.217,55	1.190,85			5260,42	2,42%	2,13%
	LT 32	1.329,98					1329,98	0,61%	0,99%
	LT 33	2.080,02					2080,02	0,96%	1,56%
	LT 34	969,12					969,12	0,45%	0,72%
	LT 35	1.524,61					1524,61	0,70%	1,14%
	LT 36	2.629,80					2629,80	1,21%	1,96%
	LT 37	2.431,21					2431,21	1,12%	1,82%
	LT 38	2.598,07					2598,07	1,19%	1,94%
	LT 39	1.856,35					1856,35	0,85%	1,39%
	LT 40	1.112,80					1112,80	0,51%	0,83%
	LT 41	1.168,68					1168,68	0,54%	0,87%
	LT 42	2.950,00					2950,00	1,35%	2,20%
	LT 43	2.969,01	371,89	707,365	12.267,00	15872,50	38554,05	17,70%	2,22%
	LT 44	-			846,81	2221,31	3068,12	1,41%	
	TOTAL	107.844,67	3.098,21	10.825,13	13.113,81	18.063,81	152.975,63	70,25%	80,53%

	AREA A ACREDITAR (m2)	AREA EN PROTECCION DE TALUD (m2)	AREA DE LOTE EN TALUD	AREA PROTECCION ECOLOGICA	AREA PROTECCION DE RIO	AREA TOTAL DE LOTE A CATASTRAR	% RESPECTO AL AREA BRUTA	% RESPECTO AL AREA UTIL
5 AREA VERDE								
AREA VERDE 1	1.908,47					1908,47	0,88%	1,43%
AREA VERDE 2	1.708,99					1708,99	0,78%	1,28%
AREA VERDE 3	7.513,72					7513,72	3,45%	5,61%
AREA VERDE 4	1.978,93					1978,93	0,91%	1,48%
AREA VERDE 5	2.627,56	214,60				2842,16	1,31%	1,96%
AREA VERDE 6	2.330,37					2330,37	1,07%	1,74%
AREA VERDE 7	1.273,72	106,121	300,17			2635,10	1,21%	0,95%
PLAZA 1	439,33					439,33	0,20%	0,33%
PLAZA 2	679,27					679,27	0,31%	0,51%
TOTAL	20.460,36	1.275,81	300,17			22.036,34	10,12%	15,28%
6 EQUIPAMIENTO								
EQUIPAMIENTO 1	2.427,87					2427,87	1,11%	1,81%
EQUIPAMIENTO 2	1.705,59					1705,59	0,78%	1,27%
EQUIPAMIENTO 3	1.477,38					1477,38	0,68%	1,10%
TOTAL	5.610,84					5.610,84	2,58%	4,19%
7 EQUIPAMIENTO PRIVADO								
EQUIPAMIENTO 4 - PRIVADO	889,91					889,91	0,41%	0,66%
EQUIPAMIENTO 5 - PRIVADO	784,86					784,86	0,36%	0,59%
EQUIPAMIENTO 6 - PRIVADO	1.294,24					1294,24	0,59%	0,97%
TOTAL	2.969,01					2.969,01	1,36%	2,22%

Elaborado y presentado por el promotor

Características topográficas:

Gráfico No. 2 Características topográficas



Elaborado y presentado por el Promotor

En el gráfico No. 2, el plano topográfico detalla las características actuales de dos lotes: el primero conformado por el mayor cuerpo de la propiedad de 214.704,67 m², y el segundo con un área de 3.068,12 m², el área total es de 217.772,79 m².

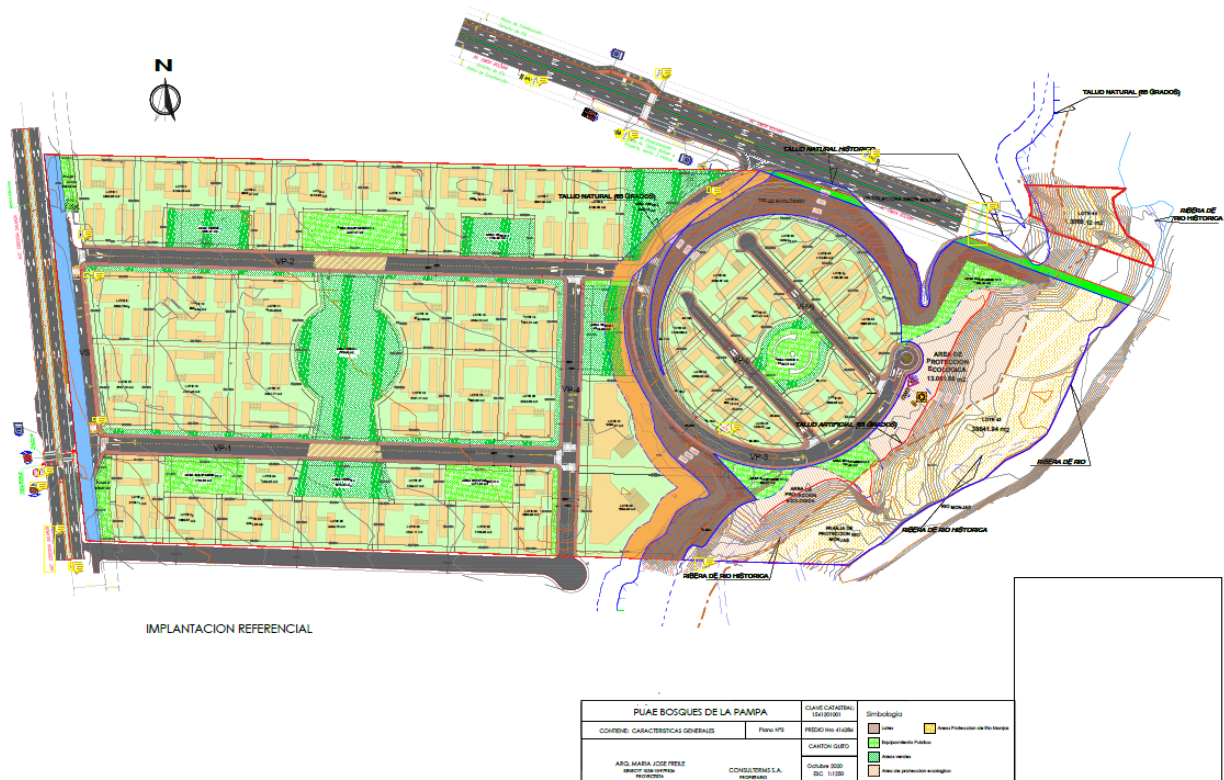
El lote 1 se compone de tres plataformas: la primera que ocupa el área mayor colinda con la Av. Córdova Galarza en el lindero oeste; la segunda, separada por un talud, tiene forma circular; y la tercera separada por otro talud, corresponde a la ribera hacia el río Monjas en el lindero este.

La segunda plataforma de forma circular cuenta con una vía que desciende desde la vía de conexión entre la prolongación de la Av. Simón Bolívar y Av. Manuel Córdova Galarza.

El lote 2, se localiza al otro lado de la vía de conexión entre la prolongación de la Av. Simón Bolívar y Av. Manuel Córdova Galarza, y corresponde a la continuación del talud hacia el río. Este lote colinda con otro de propiedad privada.

Propuesta urbanística

Gráfico No. 3 Propuesta urbanística



Elaborado y presentado por el promotor

La propuesta se desarrolla totalmente en el lote 1, en el que cada plataforma cuenta con una traza vial principal de acuerdo con la forma geométrica, un área verde central alrededor de la que se implantan otras áreas verdes y espacios destinados a equipamientos, que se alterna con los lotes resultantes para el desarrollo residencial bajo la figura de propiedad horizontal.

Los lotes propuestos cuentan con diferentes formas y dimensiones localizándose del número 1 al 31 en la plataforma 1, y del número 32 al 42 en la plataforma 2 (la de forma circular). En la plataforma 3 se localiza el lote 43 y; el lote separado por el cruce de la vía que conecta la prolongación de la Av. Simón Bolívar y Av. Manuel Córdova Galarza se denomina en la propuesta como lote 44.

En la plataforma 1, se ha considerado como parte de las vías denominada VP-1, VP-2 y VP4 un espacio de 4 metros por todo el largo de su trayecto para área verde.

En la plataforma 2, se ha aprovechado la vía existente que bordea el talud de forma circular para desarrollar una vía hacia la que se conecta otra que llega desde la plataforma 1.

Se mantienen los taludes que fueron conformados en una intervención anterior y que no se modifican por efecto de este proyecto.

La escritura de propiedad establece el límite Este del lote al cauce del río Monjas, cuya ribera está conformada por el área de protección del río Monjas (50 metros) y el área de protección ecológica, lo que corresponde a la plataforma 3.

Superficies y linderos de los lotes.- Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el Cuadro No. 4.

Cuadro No. 4 Superficies y Linderos

LINDEROS LOTES INDIVIDUALES PLATAFORMA 1					
	AREA MZ.	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
LOTE 1	3.322,86	52,83m con otros propietarios	42,60m con VP-2	69,29m con lote 2	68,76m con Plaza 1
LOTE 2	3.130,25	62,78m con otros propietarios	21,46 con VP-2 41,24m con area verde 1	30m con area verde 1 39,82m con lote 3	69,29m con lote 1
LOTE 3	2.303,31	42,49m con otros propietarios	22,29m con area verde 1 20,19m con VP-2	70,07m con lote 4	39,82m con lote 2 30m con area verde 1
LOTE 4	3.110,62	61,58m con otros propietarios	21,09m con VP-2 40,47m con equipamiento 1	40,44m con lote 5 30m con equipamiento 1	70,07m con lote 3
LOTE 5	3.132,94	61,58m con otros propietarios	40,46m con equipamiento 1 21,09m con VP-2	70,80m con lote 6	40,44m con lote 4 30m con equipamiento 1
LOTE 6	3.089,73	60,60m con otros propietarios	20,2m con VP-2 40,40m con area verde 2	41,16m con lote 7 30m con area verde 2	70,80m con lote 5
LOTE 7	2.381,34	40,40m con otros propietarios	16,58m con area verde 2 23,81m con VP-2	71,36m con lote 8	41,16m con lote 6 30m con area verde 2
LOTE 8	3.192,06	44,65m con otros propietarios	44,66m con VP-2	71,60m con area verde 5	71,36m con lote 7
LOTE 9	2.882,76	53,50m con VP-2	47,21m con lote 16	56,57m con lote 10	55,63m con VS
LOTE 10	3.606,64	63,73m con VP-2	63,76 con lote 17	56,57m con lote 11	56,57m con lote 9
LOTE 11	3.136,40	61,18m con VP-2	44,42m con lote 18	63,74m con area verde 3	56,57m con lote 10
LOTE 12	2.782,95	55,77m con VP-2	37,61m con lote 19	56,58m con lote 13	64,54m con area verde 3
LOTE 13	2.354,13	41,61m con VP-2	41,61m con lote 20	56,58m con lote 14	56,58m con lote 12
LOTE 14	2.201,51	37,93m con VP-2	39,02m con lote 21	55,49m con VP-4	56,58m con lote 13
LOTE 15	2.767,10	47,21m con lote 9	37,53m con VP-1	64,80m con lote 16	64,63m con VS
LOTE 16	4.131,43	63,76m con lote 10	63,76m con VP-1	64,79m con lote 17	64,80m con lote 15
LOTE 17	3.581,77	44,42m con lote 11	60,60m con VP-1	72,09m con area verde 3	64,79m con lote 16
LOTE 18	3.181,17	37,61m con lote 12	56,38m con VP-1	64,77m con lote 19	72,92m con area verde 3
LOTE 19	2.695,06	41,61m con lote 13	41,61m con VP-1	64,76m con lote 20	64,77m con lote 18
LOTE 20	2.522,09	39,02m con lote 14	37,95m con VP-1	63,70m con VP-4	64,76m con lote 19
LOTE 21	2.728,11	41,42m con VP-1	37,47m con via publica S/N	39,31m con lote 22 27,98m con equipamiento 2	67,47m con plaz a 2
LOTE 22	1.589,57	45,03m con equipamiento 2	40,40m con via publica S/N	39,39m con lote 23	39,31m con lote 21
LOTE 23	2.391,29	20,59m con equip 2 37,95m con lote 24	60,60m con via publica S/N	39,53m con lote 25	39,39m con lote 22
LOTE 24	1.239,25	46,02m con VP-1	37,95m con lote 23	29,13m con area verde 4	27,98m con equipamiento 2
LOTE 25	2.404,70	60,60m con area verde 4	60,60m con via publica S/N	39,82m con lote 26	39,53m con lote 23

LOTE 26	2.543,17	16,49m con area verde 4 38,47m con lote 27, 8,95 eq3	63,72m con via publica S/N	39,95m con lote 28	39,82m con lote 25
LOTE 27	1.254,37	46,55m con VP-1	38,47m con lote 26	28,01m con equipamiento 3	29,15m con area verde 4
LOTE 28	1.756,90	43,80m con equipamiento 3	43,99m con via publica S/N	40,07m con lote 29	39,95m con lote 26
LOTE 29	2.063,84	29,29m con VP-1	30,18m con via publica S/N	67,07m con VP-4	28,01m con equipamiento 3 40,07m con lote 28
LOTE 30	7.955,95	115,55m con lote 31	82,04m con otros propietarios	31,72m con equipamiento 4 79,49m con lote 43	70,41m con VP-4
LOTE 31	5.260,42	45,98m con area verde 7	115,55m con lote 30	83,20m con VP-3 17,33m con lote 43	70,11m con VP-4
LINDEROS LOTES INDIVIDUALES PLATAFORMA 2					
ESPACIO	AREA MZ.	LINDERO NE	LINDERO SO	LINDERO SE	LINDERO NO
LOTE 32	1.329,98	53,23m con VP-5	68,11m con talud ecologico	45,82m con lote 33	
LOTE 33	2.090,02	42,04m con VP-5	42,78m con VP-3	49,99m con lote 34	45,82m con lote 32
LOTE 34	969,12	20,20m con VP-5	20,72m con VP-3	45,24m con lote 35	49,99m con lote 33
LOTE 35	1.524,61	50,92m con lote 35	68,28m con VP-3		45,24m con lote 34
LOTE 36	2.629,80	48,96m con VP-6	47,41m con VP-5	55,44m con VP-3	68,11m con area verde 6
LOTE 37	2.431,21	47,21m con VP-6	47,33m con VP-5	58,63m con area verde 6	55,77m con lote 38
LOTE 38	2.598,07	46,06m con VP-6	45,74m con VP-5	55,77m con lote 37	73,48m con talud ecologico
LOTE 39	1.856,35	79,62m con talud ecologico	62,12m con VP-6	52,17m con lote 40	
LOTE 40	1.112,80	20,80m con talud ecologico	20,2m con VP-6	57,22m con lote 41	52,17m con lote 39
LOTE 41	1.168,68	20,24m con talud ecologico	20,20m con VP-6	57,77m con lote 42	57,22m con lote 40
LOTE 42	2.950,00	53,39m con talud ecologico 13,65m con proteccion ecol.	67,92m con VP-6	30,74m con VP-3	57,77m con lote 41
LOTE 43	38.554,05	195,15m con VP3 89,19m con via colectoras 143,51m con via colectoras	49,16m con lote 30 127,98m con otros propietarios	307,57m con Rio Monjas 68,11m con lote 32 73,48m con lote 38 79,62m con lote 39 20,80m con lote 40 20,24m con lote 41 67,04m con lote 42	57,73m con otros propietarios 47,60m con equipamiento 4 26,60m con equipamiento 5 109,03m con VP-3 79,49m con otros propietarios
LOTE 44	3.068,12	77,65m con otros propietarios	85,49m con via colectoras Simon Bolívar	77,64m con Rio Monjas	44,82m con otros propietarios

Elaborado y presentado por el promotor

Usos de Suelo y Zonificación por la forma de ocupación y Edificabilidad

Gráfico No. 4 Usos de suelo

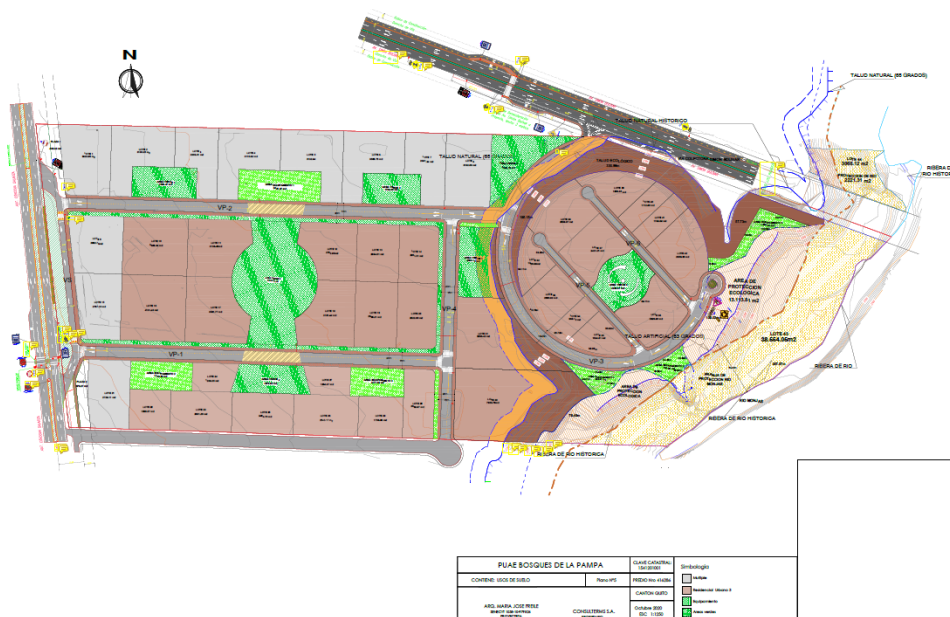
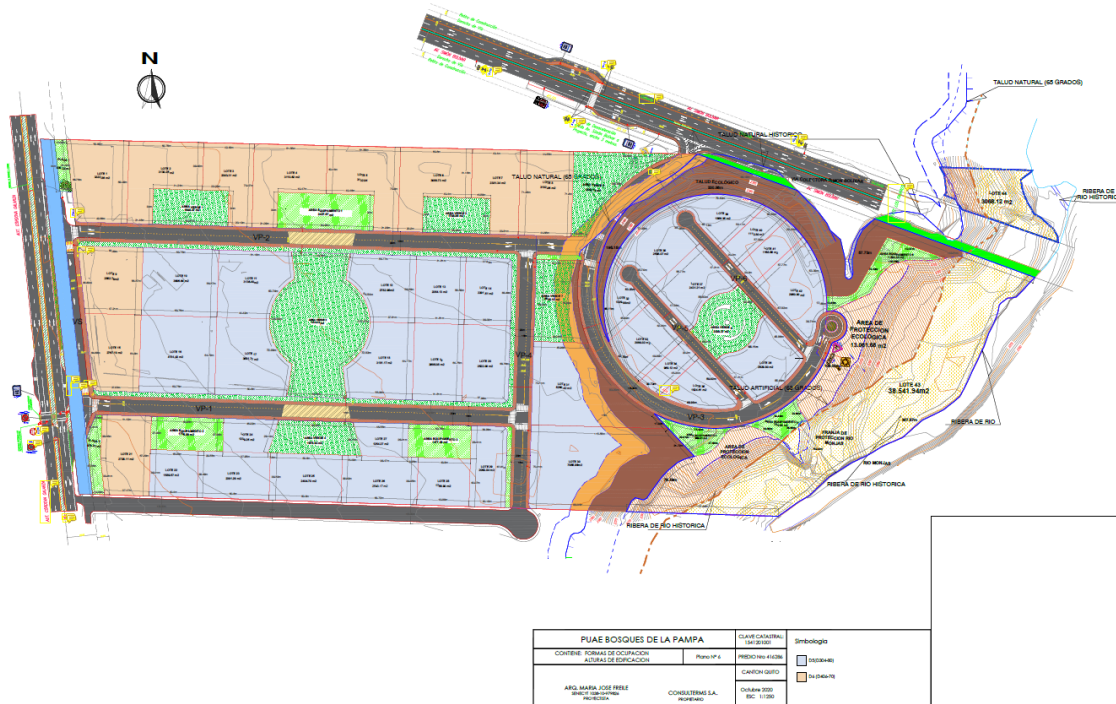


Gráfico No. 5 Zonificación por la forma de Ocupación y Edificabilidad.



Elaborado y presentado por el promotor

De conformidad a la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, las asignaciones normativas vigentes y la propuesta de uso de suelo y zonificación, de acuerdo con los planos 5 *Usos de Suelo*, 6 *Formas de Ocupación* y *Alturas* presentadas se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 5 Asignaciones de uso de suelo y zonificación por la forma de ocupación y edificabilidad vigentes y propuestas

	USO DE SUELO		ZONIFICACIÓN F. de O. y Edificabilidad	
	VIGENTE	PROPUESTO	VIGENTE	PROPUESTO
Plataforma 1	RU1	RU3 Y M	A2 (A1002-35)	D5 (D304-80)
Plataforma 2	RU1	RU3	A38 (A1002-35(VB))	D6 (D406-70)
Plataforma 3 y lote 43 y 44	PE/CPN	PE/CPN	A31(PQ)	A31(PQ)

Los lotes destinados para equipamientos tienen uso de suelo *Equipamiento* y asignación de zonificación CZ (C2).

Usos de suelo y Compatibilidades.

Los usos de suelo principales del PUAE “Bosques de la Pampa” son: Residencial Urbano 3 (RU3) y Múltiple (M), según lo detallado en el Cuadro No. 5 y gráfico No. 4 “Usos de Suelo”.

Los usos de suelo estarán sujetos a las condiciones y compatibilidades establecidas en la normativa metropolitana vigente del cuadro No. 6 y a los coeficientes de ocupación (COS) y edificabilidad establecidos en el cuadro No. 9 de “Edificabilidad”.

En las plantas bajas de las construcciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales, servicios y equipamiento barrial de promoción privada y productivas; actividades que estarán sujetas a las normas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

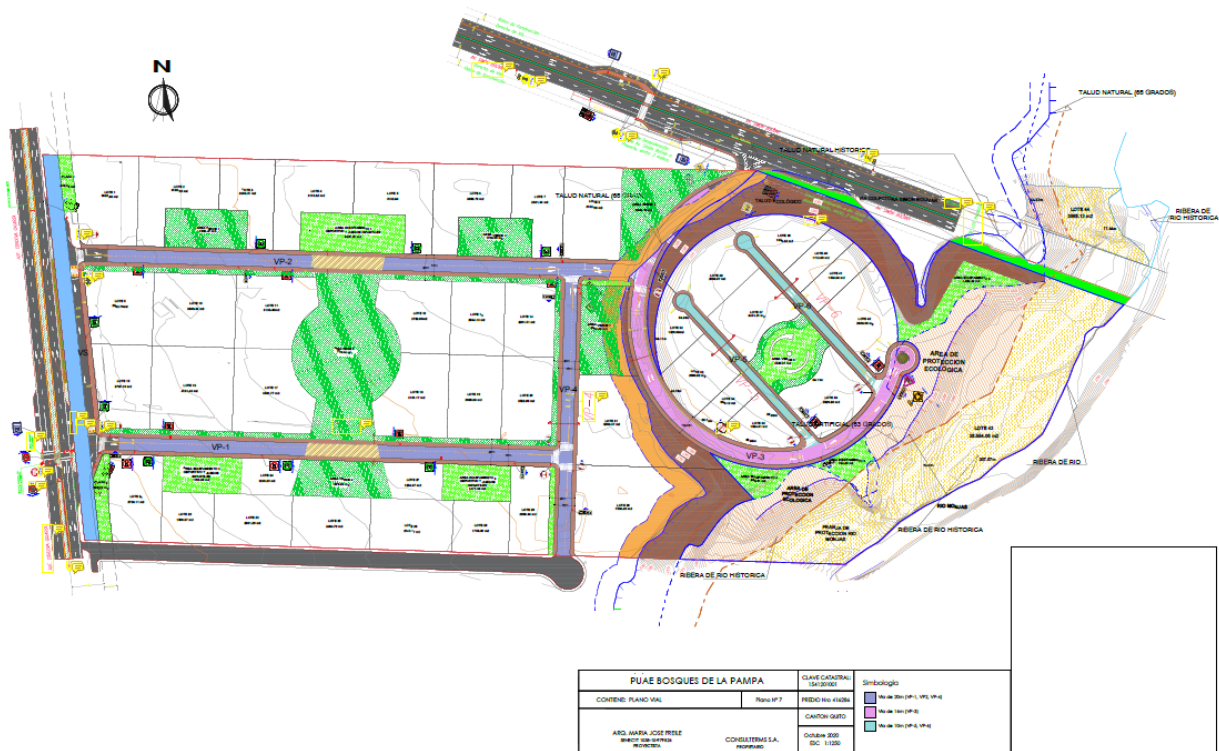
Cuadro No. 6. – Usos del Suelo permitidos y no permitidos

USOS DEL SUELO PRINCIPAL Y COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
<p>Múltiple</p> <p>LT 1 LT 2 LT 3LT 4 LT 5 LT6 LT7 LT8 LT9 LT15 LT21</p> <p>RU3</p> <p>LT10 LT11 LT12 LT13 LT14 LT16 LT17 LT18 LT19 LT20 LT22 LT23 LT24 LT25 LT26 LT27 LT28 LT29 LT30 LT31 LT32 LT33 LT34 LT35 LT36 LT37 LT38 LT39 LT40 LT41 LT42</p> <hr/> <p>PE/CPN LT 43 LT 44</p>	<p>•Industrial : II1A</p> <p>•Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS.</p> <p>•Comercial y de Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</p>	<p>• Industrial: IIb, II2, II3, II4</p> <p>• Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>• Comercial y de servicios: CZ, CM.</p>

Elaborado y presentado por el promotor

Estructura vial

Gráfico No. 6 Estructura vial.



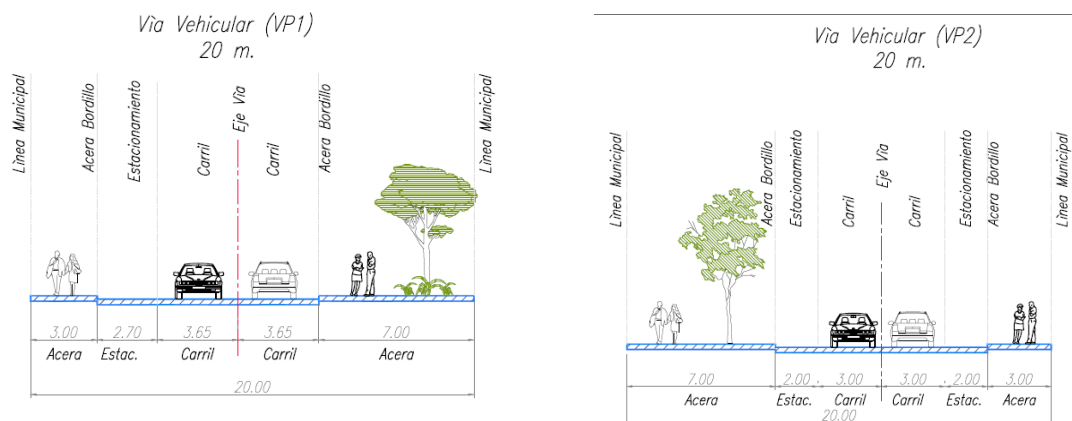
Elaborado y presentado por el promotor

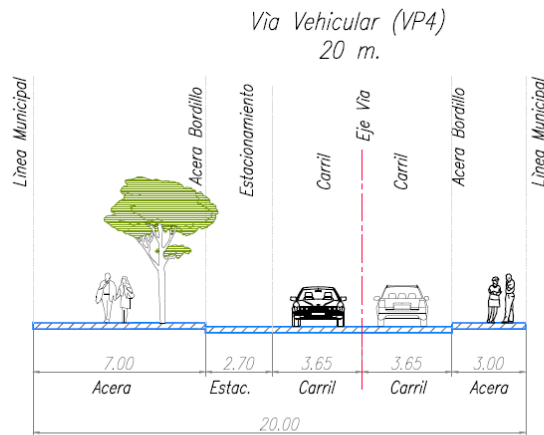
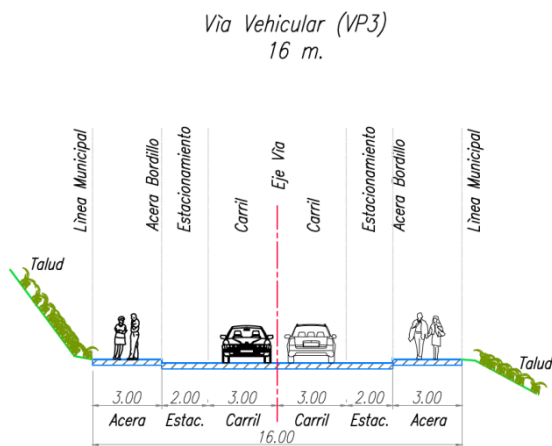
La propuesta presenta una estructura vial para cada plataforma que corresponde a la forma geométrica de cada una, se plantean tres tipos de vías locales de diferente ancho: 20,0 metros, 16,0 metros y 10,0 metros.

En el gráfico No. 6 se incorpora a la estructura vial propuesta: los accesos, los sentidos de circulación vehicular, la ubicación de la señalética, paradas de buses, cruces peatonales, etc.

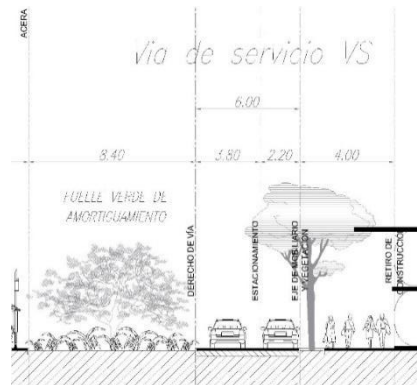
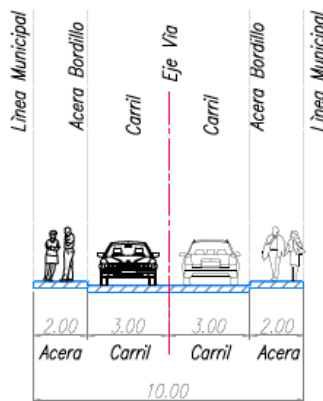
En el gráfico No. 7 se anexan los detalles de las tipologías viales: VP1, VP2, VP3, VP4, VP5 y VP6 y la vía de servicios VS.

Gráfico No. 7 Tipologías viales





Vía Vehicular (VP5 y VP6)
10 m.



Elaborado y presentado por el promotor

Infraestructura de servicios básicos.

De acuerdo con la documentación presentada por el promotor, las empresas públicas de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), y la empresa eléctrica EEQ, señalan la factibilidad de dotación de servicio al predio. La aprobación del proyecto en la Entidad Colaboradora Metropolitana demandará la presentación de los planos con la propuesta de infraestructura correspondiente aprobada por cada entidad.

Espacio público, red verde urbana y equipamientos.

Faja de protección del Río Monjas: Se establece una faja de seguridad de 50,0 m desde la ribera occidental del Río Monjas, por todo su recorrido a lo largo del predio, ocupando un área de 18.093.81 m² (1.81Ha). En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una vía de acceso para vehículos de emergencia y movilidad con fines de mantenimiento y vigilancia. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes y queda integrada al área de protección ecológica.

Área de protección ecológica: Zona adyacente a la faja de Seguridad del Río Monjas se califica como área de protección ecológica y afecta el predio de propiedad privada. Ocupa un área de 13.113.81 m² (1.31ha). Dicha área se acogerá a lo previsto en la legislación ambiental correspondiente y en la

presente ordenanza. Dentro de esta faja de seguridad está previsto emplazar infraestructura deportiva con su debido equipamiento, así como realizar mejoramiento del suelo y enriquecimiento forestal respetando y consolidando los taludes.

Áreas verdes recreativas y equipamiento comunal

Gráfico No. 8 Áreas verdes y equipamientos.



Elaborado y presentado por el promotor

El diseño del proyecto determina la conformación de: 7 áreas verdes, 2 plazas localizadas hacia la Av. Manuel Córdova Galarza y 6 equipamientos.

En los espacios verdes se han graficado canchas deportivas, caminerías, puntos de encuentro, elementos que deberán estar diseñados y ser construidos por el promotor del proyecto.

Los equipamientos son espacios destinados para el desarrollo de casas comunales, centros de atención médica, centros de asistencia educativa y social, etc., cuya tipología en cada lote será concertada con la Administración Municipal de acuerdo con lo señalado en el Código Municipal, en el artículo IV.1.78 Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.

En el siguiente cuadro se identifican las áreas verdes, equipamientos y plazas con sus linderos.

Se incorpora el detalle gráfico de sus dimensiones.

Los equipamientos signados con los números 1, 2 y 3 serán entregados a la municipalidad y los equipamientos signados con los números 4, 5 y 6 se reserva el promotor del proyecto para su desarrollo.

Cuadro No. 7 Áreas de Cesión al MDMQ

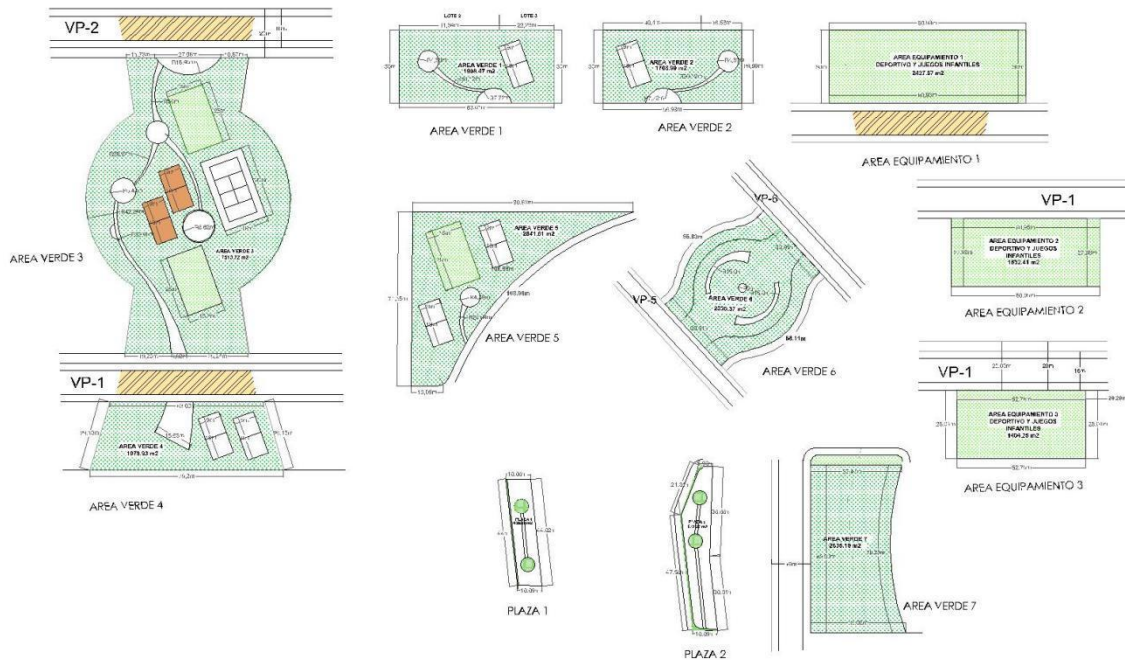
Linderos áreas verdes, equipamientos y plazas

ESPACIO	AREA M2.	LINDERON	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
AREA VERDE 1	1.908,47	41,24m con lote 2	6361, m con VP-2	30,00m con lote 3	30,00m con lote 2
		22,29m con lote 3			
AREA VERDE 2	1.708,98	40,40m con lote 6	56,99m con VP-2	30,00m con lote 7	30,00m con lote 6
		16,58m con lote 8			
AREA VERDE 3	7.513,72	49,48m con VP-2	50,46m con VP-1	64,54m con lote 12	63,74m con lote 11
				72,92m con lote 19	72,09m con lote 18
AREA VERDE 4	1.978,93	63,03m con VP-1	7,6m con lote 24, 60,6m con	29,15m con lote 28	29,13m con lote 25
			area verde 4, 16,49m con lote 28		
AREA VERDE 5	2.842,16	90,63m con	13,05m con VP-2	108,98m con VP-3	71,60m con lote 8
		otros propietarios			
AREA VERDE 6	2.330,37	33,95m con VP-6	33,91m con VP-5	68,11m con lote 37	56,63m con lote 38
AREA VERDE 7	2.635,10	37,47m con VP-2	39,02m con lote 31	70,23m con borde de talud	69,04m con VP-4
TOTAL	20.917,74				
ESPACIO	AREA M2.	LINDERON	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
EQUIPAMIENTO 1	2.427,87	40,47m con lote 4	80,93m con VP-2	30,00m con lote 5	30,00m con lote 4
		40,46m con lote 5			
EQUIPAMIENTO 2	1.705,59	60,95m con VP-1	45,03m con lote 23	27,98m con lote 24	27,98m con lote 21
			20,55m con lote 24		
EQUIPAMIENTO 3	1.477,38	52,78m con VP-2	8,95m con lote 26	28,01m con lote 27	28,01m con lote 29
			43,80m con lote 28		
TOTAL	5.610,84				
ESPACIO	AREA M2.	LINDERON	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
PLAZA 1	439,33	10,06m con	10,09m con VS	44,02m con VS	44,00m con VS
		otros propietarios			
PLAZA 2	679,27	5,93m con VP-1	10,09m con	67,47m con lote 22	69,37m con VS
			otros propietarios		
TOTAL	1.118,60				

Elaborado y presentado por el promotor

En el gráfico No. 9 se incorpora el diseño de las áreas verdes y las dimensiones de las áreas destinadas a equipamientos públicos de cesión a la municipalidad.

Gráfico No. 9 Diseño de las áreas verdes y equipamientos



Elaborado y presentado por el promotor

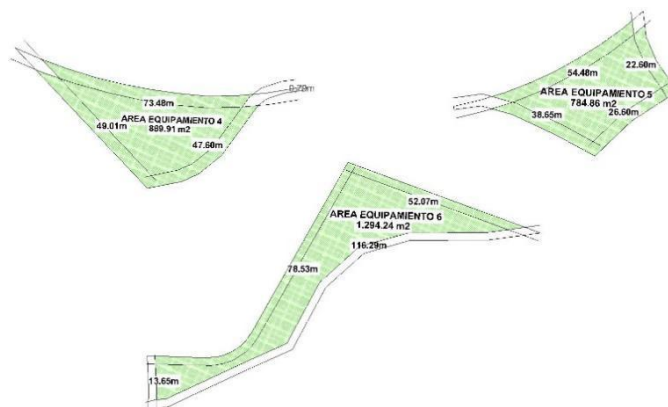
En el cuadro No. 8 se establece las áreas y dimensiones de linderos de los equipamientos que se reserva el urbanizador para su desarrollo, las que se identifican en el gráfico No. 10.

Cuadro No. 8. Equipamientos privados

LINDEROS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS						
ESPACIO	AREA M2.	USO	LINDERON	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
EQUIPAMIENTO 4	889,91	RECREACION Y DEPORTE	73,48m con VP-3	47,60m con lote 43	26,60m con lote 43	0,79m con equipamiento 4
EQUIPAMIENTO 5	784,86	RECREACION Y DEPORTE	54,48m con VP-3	26,60m con lote 43	0,79m con equipamiento 5	49,01m con lote 30
EQUIPAMIENTO 6	1.294,24	RECREACION Y DEPORTE	78,53m con lote 43	5,07m con VP-3 111,22m con lote 43	52,07m con talud ecologico	13,65m con lote 42
TOTAL	2.969,01					

Elaborado y presentado por el promotor

Gráfico No. 10 Áreas para equipamientos privados que se reserva el urbanizador



Elaborado y presentado por el promotor

El artículo IV.1.83 *Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura*, establece que: 1) El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos; y 2). La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

Por otra parte, el Cuadro No. 5 Requerimiento de equipamientos de Servicios Sociales y Servicios Públicos, de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establece, de acuerdo con la población base, el tipo de equipamiento que podría proponerse en cada uno de los lotes asignados para equipamiento.

Elementos del espacio público.- El proyecto de la urbanización en forma general deberá cumplir con la dotación de equipamiento y mobiliario urbano de acuerdo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; al margen de esta obligación, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación de los elementos del espacio público: árboles y construcción de aceras:

Arborización.

- Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales y espacios verdes serán arborizados con especies ornamentales nativas o similares. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos a cargo del promotor.
- Las quebradas y fajas de protección deben conservar la vegetación endémica y/o de combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también nativa o similares con un modelo gestión privado para su conservación.

Aceras.

Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- Cuando la acera y el lugar de paso de peatones, en la calzada, 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 m, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 m.
- Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- 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.

Cronograma valorado de ejecución de obras.

Para el desarrollo de la infraestructura vial, de áreas verdes y equipamiento del proyecto Bosques de la Pampa, se establece un Cronograma de Trabajos según el siguiente detalle.

Cuadro No. 9 Cronograma valorado de ejecución de obras

CRONOGRAMA VALORADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS BOSQUES DE LA PAMPA										
	RUBROS	UNID.	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL USD.	TIEMPO DE EJECUCIÓN				
						AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1	Movimiento de tierras	m3	12.600,00	4,50	56.700,00	22.680,00	22.680,00	11.340,00		
2	Alcantarillado	ml.	1.936,87	45,00	87.159,15	21.789,79	21.789,79	21.789,79	21.789,79	
3	Agua Potable	ml.	1.936,87	40,00	77.474,80	19.368,70	19.368,70	19.368,70	19.368,70	
4	Energía Eléctrica	ml.	1.936,87	32,00	61.979,84		18.593,95	18.593,95	24.791,94	
5	Calzada	m2.	19.510,49	18,50	360.944,07		90.236,02	90.236,02	90.236,02	90.236,02
6	Bordillos	ml.	3.850,00	11,50	44.275,00		13.282,50	13.282,50	17.710,00	
7	Aceras	m2.	12.905,01	10,50	135.502,61			54.201,04	54.201,04	27.100,52
8	Otros	global	1,00	150.000,00	150.000,00		37.500,00	37.500,00	37.500,00	37.500,00
	TOTAL				974.035,46	63.838,49	223.450,96	266.312,00	265.597,48	154.836,54

Elaborado y presentado por el promotor

HABILITACIÓN DE LOS MACRO LOTES RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN

Al interior de cada uno de los lotes resultantes de la propuesta urbanística se aplicarán las condiciones normativas del Régimen de Propiedad Horizontal y cumplirán lo establecido en el siguiente cuadro en cuanto a la edificabilidad a construirse:

Cuadro No. 10 Edificabilidad dentro de los macro lotes

EDIFICABILIDAD A CONSTRUIRSE										
ZONIFICACIÓN	LOTE	ÁREA MANZANA	COS PB		NO. PISOS	COS TOTAL PUOS		COS TOTAL PUAE		
			%	m2		%	m2	%	m2	
D6(D406-70)	1	3.322,86	40%	1.329,14	6	240%	7.974,86	240%	7.974,86	
D6(D406-70)	2	3.130,25	40%	1.252,10	6	240%	7.512,60	240%	7.512,60	
D6(D406-70)	3	2.303,31	40%	921,32	6	240%	5.527,94	240%	5.527,94	
D6(D406-70)	4	3.110,62	40%	1.244,25	6	240%	7.465,49	240%	7.465,49	
D6(D406-70)	5	3.132,94	40%	1.253,18	6	240%	7.519,06	240%	7.519,06	
D6(D406-70)	6	3.089,73	40%	1.235,89	6	240%	7.415,35	240%	7.415,35	
D6(D406-70)	7	2.381,34	40%	952,54	6	240%	5.715,22	240%	5.715,22	
D6(D406-70)	8	3.191,56	40%	1.276,62	6	240%	7.659,75	240%	7.659,75	
D6(D406-70)	9	2.882,76	40%	1.153,10	6	240%	6.918,62	240%	6.918,62	
D5(D304-80)	10	3.606,64	45%	1.622,99	4	180%	6.491,95	180%	6.491,95	
D5(D304-80)	11	3.136,40	45%	1.411,38	4	180%	5.645,52	180%	5.645,52	
D5(D304-80)	12	2.782,95	45%	1.252,33	4	180%	5.009,31	180%	5.009,31	
D5(D304-80)	13	2.354,01	45%	1.059,30	4	180%	4.237,22	180%	4.237,22	
D5(D304-80)	14	2.201,51	45%	990,68	4	180%	3.962,72	180%	3.962,72	
D6(D406-70)	15	2.767,10	45%	1.245,20	6	270%	7.471,17	270%	7.471,17	
D5(D304-80)	16	4.131,43	40%	1.652,57	4	160%	6.610,29	160%	6.610,29	
D5(D304-80)	17	3.581,77	40%	1.432,71	4	160%	5.730,83	160%	5.730,83	
D5(D304-80)	18	3.181,44	40%	1.272,58	4	160%	5.090,30	160%	5.090,30	

D5(D304-80)	19	2.695,21	40%	1.078,08	4	160%	4.312,34	160%	4.312,34
D5(D304-80)	20	2.522,09	45%	1.134,94	4	180%	4.539,76	180%	4.539,76
D6(D406-70)	21	2.728,11	40%	1.091,24	6	240%	6.547,46	240%	6.547,46
D5(D304-80)	22	1.589,57	40%	635,83	4	160%	2.543,31	160%	2.543,31
D5(D304-80)	23	2.391,29	40%	956,52	4	160%	3.826,06	160%	3.826,06
D5(D304-80)	24	1.239,25	40%	495,70	4	160%	1.982,80	160%	1.982,80
D5(D304-80)	25	2.404,70	40%	961,88	4	160%	3.847,52	160%	3.847,52
D5(D304-80)	26	2.543,17	40%	1.017,27	4	160%	4.069,07	160%	4.069,07
D5(D304-80)	27	1.254,37	40%	501,75	4	160%	2.006,99	160%	2.006,99
D5(D304-80)	28	1.756,86	40%	702,74	4	160%	2.810,98	160%	2.810,98
D5(D304-80)	29	2.062,87	40%	825,15	4	160%	3.300,59	160%	3.300,59
D5(D304-80)	30	3.886,89	50%	1.943,45	4	200%	7.773,78	200%	7.773,78
D5(D304-80)	31	2.852,02	50%	1.426,01	4	200%	5.704,04	200%	5.704,04
D5(D304-80)	32	1.329,98	35%	465,49	4	140%	1.861,97	140%	1.861,97
D5(D304-80)	33	2.090,02	35%	731,51	4	140%	2.926,03	140%	2.926,03
D5(D304-80)	34	969,12	35%	339,19	4	140%	1.356,77	140%	1.356,77
D5(D304-80)	35	1.524,61	35%	533,61	4	140%	2.134,45	140%	2.134,45
D5(D304-80)	36	2.629,80	35%	920,43	4	140%	3.681,72	140%	3.681,72
D5(D304-80)	37	2.431,21	35%	850,92	4	140%	3.403,69	140%	3.403,69
D5(D304-80)	38	2.598,07	35%	909,32	4	140%	3.637,30	140%	3.637,30
D5(D304-80)	39	1.856,35	35%	649,72	4	140%	2.598,89	140%	2.598,89
D5(D304-80)	40	1.112,80	35%	389,48	4	140%	1.557,92	140%	1.557,92
D5(D304-80)	41	1.168,68	35%	409,04	4	140%	1.636,15	140%	1.636,15
D5(D304-80)	42	2.950,00	35%	1.032,50	4	140%	4.130,00	140%	4.130,00
A31	43	2.969,01		-			-		-
A31	44	-		-			-		-
SUBTOTAL VIVIENDA		107.844,67		42.559,66			196.147,81		196.147,81

Elaborado y presentado por el promotor

Normativa constructiva de las edificaciones.

La construcción del proyecto observará la normativa nacional y metropolitana pertinente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), vigentes a la fecha de obtención de la respectiva licencia metropolitana de edificación.

Estacionamientos.

A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice al peatón, se podrá emplazar estacionamientos, para uso de residentes y visitantes, en planta baja, subsuelos y al interior de los lotes. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles.

La cantidad de estacionamientos privados cumplirá lo establecido en la normativa vigente a la fecha de obtención de la licencia metropolitana de edificación.

El promotor del proyecto o quien asumiere sus funciones, será el responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión.

Como mínimo el 30% de los estacionamientos privados que exige la norma serán cubiertos.

Normas específicas para las edificaciones.

Las edificaciones del proyecto "Bosques de la Pampa" se someterán a las siguientes normas específicas, y en todo lo no especificado, a la normativa metropolitana y nacional, vigentes.

- Las edificaciones no exhibirán muros sin ventanas hacia los espacios públicos, ni hacia los espacios comunales del interior de las manzanas.
- Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada macro lote, no obstante, podrán ser construidos y desarrollados por etapas.
- En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores en la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 2,00 metros medidos a partir del perímetro de la edificación o se construirán antepechos de 1,80 metros para delimitar el área de lavandería; si en ellas se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos; en caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que estas tengan que aumentar su superficie mínima.

Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.

Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de vivienda serán las de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

- La altura mínima libre, piso techo interior de viviendas será de 2,40 m.
- La altura mínima libre interior de las zonas comunales será de 2,60 m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, pues en este caso podrá cumplir la altura mínima para viviendas indicada en el literal "a".

Áreas Recreativas Comunales en los Macro lotes.

En los macro lotes a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área recreativa comunal será la que rige para el DMQ a la fecha de obtención de la licencia metropolitana para edificación.

Las áreas verdes comunales serán dimensionadas de acuerdo con la normativa municipal. Las áreas verdes comunales 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.

El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales:

- No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.

Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:

- Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
- Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada cuatro viviendas.
- Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas interiores y aceras.
- Postes metálicos para las Luminarias de acuerdo con la norma.

CONCLUSIONES:

1. De la documentación presentada y debido a las observaciones realizadas al proyecto, se han acogido y solventado las mismas en los siguientes aspectos:
 - Se incluyen los linderos en cuadro No. 1 y se identifican los puntos geo referenciados en la lámina 2 adjunta.
 - En el cuadro No. 3, se detalla claramente una columna específica que contiene el área de cada lote a catastrar.
 - Se incluyeron todos los cuadros en la Memoria Técnica también.
 - Se ha suprimido el cuadro 4B en atención a la observación.
 - Se ha incluido la descripción y sección de la vía de servicio VS.
 - En el artículo 16 se hace referencia a los estacionamientos, se eliminó el último párrafo.
 - Se suprime el cuadro denominado 2A de áreas de Cesión porque se duplica como cuadro No. 7.
2. Los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por el promotor o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra”.
3. El proyecto cumple con las características técnicas por lo que se da criterio técnico favorable para su tratamiento.

RECOMENDACIONES:

1. El artículo 4 de la Resolución No. STHV-17-2018 señala la *etapa IV*. Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) y propuesta de pago, estableciendo los requisitos para el cumplimiento de esta etapa.
2. En vista de que este proyecto especial se destinará al desarrollo de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), de acuerdo con el artículo IV.1.374 del Código Municipal, está exento del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, y del cumplimiento de los requisitos.
3. Se ha incorporado al texto de la propuesta de Ordenanza una Disposición Transitoria que determina lo siguiente: *Una vez aprobada la ordenanza, en un plazo de 90 días, el promotor*

coordinará con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal las tipologías de equipamientos públicos que deberá ejecutar de acuerdo con las necesidades y déficit de la zona. Su diseño y ejecución dependerá de las condiciones establecidas en la programación de obra.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. María González	DMPPS	2021-04-22	
Revisión técnica :	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-04-26	
Revisión legal:	Ab. Enrique Tufiño	STHV	2021-04-26	
Aprobación:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-04-27	