

Oficio No. STHV-DMPPS- 4302
DM Quito, 23 AGO 2018
Ticket GDOC N° 2017-175232

Sr.
Julio Bolaños
Presente.-

Asunto: Determinación de la viabilidad del
proyecto San José

De mi consideración.-

1. Conforme lo dispuesto en el CAPITULO III, PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017; y, en atención a los siguientes oficios:
 - Oficio N°: SG-2018-1884 del 20 de junio de 2018, remitido por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-175232, que adjunta el oficio S/N, de fecha 16 de junio de 2018, suscrito por el Sr. Julio Bolaños, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: San José, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
2. Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017; le informa lo siguiente:

En sesión ordinaria realizada el día miércoles 01 de Agosto de 2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD, con observaciones del Proyecto "San José", sustentada en los informes técnicos de las siguientes dependencias:

- Secretaria de Ambiente mediante Informe No. SA-POL-2018-3084 del 27 de julio de 2018.

- Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018 remite el informe técnico No. SM-DPPM-087/2018.
- Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Informe Técnico, de fecha 01 de Agosto de 2018.

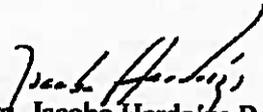
Adicionalmente a las observaciones planteadas en los informes técnicos antes citados, la Mesa Técnica de PUAE realizó las siguientes observaciones

- El proyecto deberá articular su propuesta vial con la trama vial planificada para la Parroquia de Pifo, actualmente en desarrollo por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Respecto a la propuesta de compensación en vivienda de interés social, se concertará con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la pertinencia de esta propuesta de pago, la cual en caso de ser aceptada, propenderá a que su ubicación se la realice en un lugar cercano a las áreas verdes públicas generadas por el proyecto.

3. Procedimiento:

El promotor deberá resolver las observaciones planteadas en los informes técnicos adjuntos y continuar con el procedimiento según lo establecido en la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017.

Atentamente,


 Arq. Jacobo Herdolza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	23.08.2018	<i>JA</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	23.08.2018	<i>ZM</i>

Adjunto:

- Copia del Informe Criterio Técnico Ambiental, de fecha No. SA-POL-2018-3084 del 27 de julio de 2018.
- Copia del Informe Técnico de Movilidad Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018 remite el informe técnico No. SM-DPPM-087/2018 DEL 25 DE JULIO DE 2018.
- Recomendaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, emitidas mediante oficio No. SDPC-0408-2018-DC.
- Informe con el Criterio Técnico en el ámbito Territorial de fecha 1 de agosto de 2018.

C.C. **Abg. Diego Cavallos Salgado**
 Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Andrés Isch Pérez
 Secretario General de Planificación

Lic. María Belén Aguirre Crespo
Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Dra. Verónica Arias
Secretaría de Ambiente

Sr. Álvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

Ing. Alfredo León Benavides
Secretario de Movilidad

Arq. José Ordóñez
Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU)

Ing. Iván Alvarado
Gerente General de la EPMOP (S)

Ing. Marco Antonio Cevallos
Gerente General de la EPMAPS

José, para el análisis respectivo y elaboración de los informes técnicos correspondientes, como requisito para la ETAPA II, estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3331 del 9 de julio de 2018, se remite en formato digital a la Secretaría de Ambiente, la información presentada por los promotores del proyecto San José, para el análisis respectivo y elaboración de los informes técnicos correspondientes, como requisito para la ETAPA II, estipulada en la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

2.1. Promotor del Proyecto

El promotor del proyecto es la Familia Bolaños

2.2. Ubicación del Proyecto

El proyecto se desarrolla en el lote con predio No. 104444, ubicado en el sector denominado Primavera Centro en la cabecera parroquial de Pifo.



Imagen 1. Ubicación Proyecto San José

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

2.3. Superficie del terreno, afectaciones, y factibilidad de servicios

El lote posee una superficie de 2.7 ha., según el Informe de Regulación Metropolitana No.658404 del 11 de abril de 2018 y la cédula catastral tiene los siguientes datos:

- Área según escritura: 26.914,00 m²
- Área gráfica: 27.831,57 m²
- ETAM 2.691,40 m²

- Afectación especial por estar en zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación.
- Cruce de canal de riego

2.4. Regulación vigente para el predio 104444 según el PUOS

La Ordenanza Metropolitana No. 210 y 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establece las siguientes asignaciones determinadas en el siguiente cuadro y mapa para el lote con número de predio 1289113:

USO DE SUELO	ZONA	LOTE MÍNIMO	COS TOTAL	COS EN PLANTA BAJA	CLASIFICACIÓN DE SUELO
Residencial urbano 2	D 203-50	200 m ²	150%	50%	(SU) Suelo Urbano
Residencial urbano 2	A 602-50	600 m ²	100%	50%	(SU) Suelo Urbano
Equipamiento	ZC	V	V %	V %	(SU) Suelo Urbano

Tabla 1. Regulaciones predio 104444

Fuente: Ordenanza 210-192 –PUOS

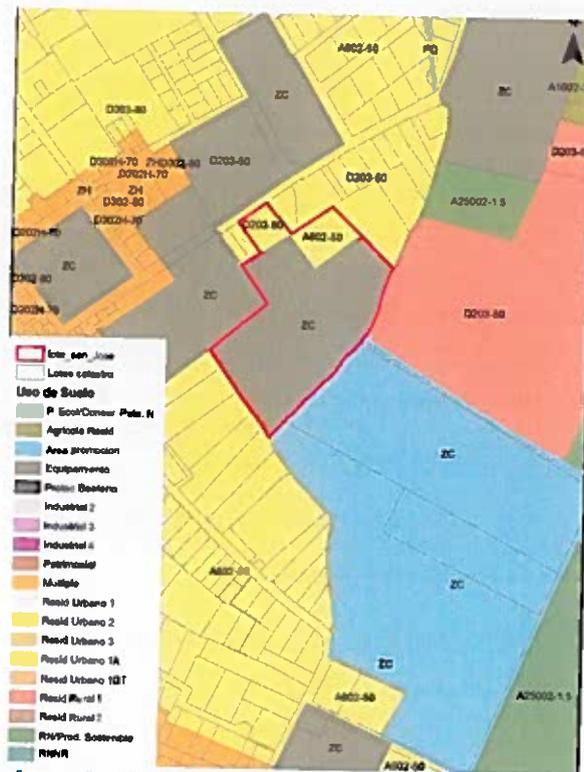


Imagen 2. Mapa de Uso de suelo – Predio 104444

Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 210-192 PUOS

3. INFORMACION ENTREGADA POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO SANTA MÓNICA

Población estimada a servir	138 Familias – 552 habitantes
-----------------------------	-------------------------------

Tabla 2. Programa Urbanístico Arquitectónico

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

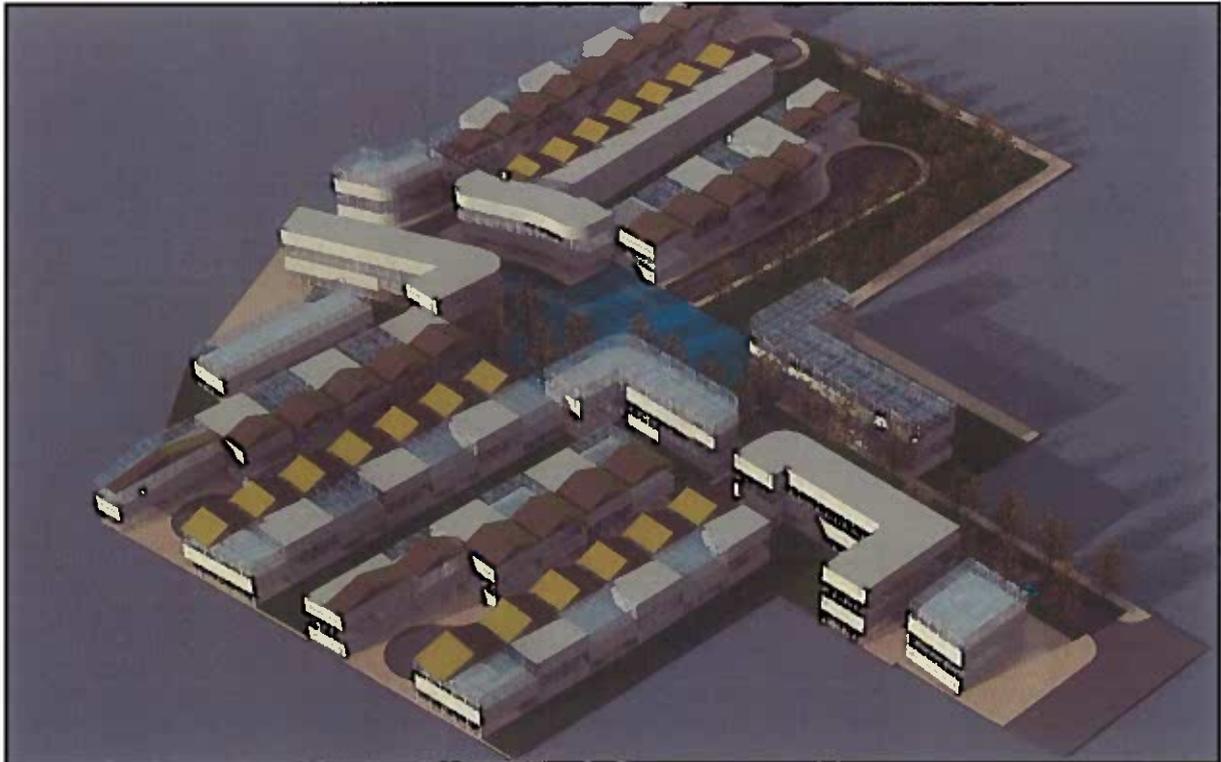


Imagen 3. Perspectiva – Proyecto San José

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor

3.3. Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano

La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones componentes:

3.5. Comparación Zonificación vigente y propuesta

Vigente		Propuesto	
Uso de suelo	Zonificación	Uso de suelo	Zonificación
Residencial urbano 2	D 203-50 A 602-50	Residencial urbano 3 Residencial urbano 1	D 304-80 C 303-70
Equipamiento	Área de promoción	Residencial urbano 3 Residencial urbano 2	D 304-80 C 203-60

Tabla 4. Comparación zonificación vigente con zonificación propuesta

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

3.6. Fases del Proyecto y monto estimado de la inversión

3.6.1. Fases del Proyecto

Según el promotor, el proyecto se desarrolla en dos fases descritas a continuación:

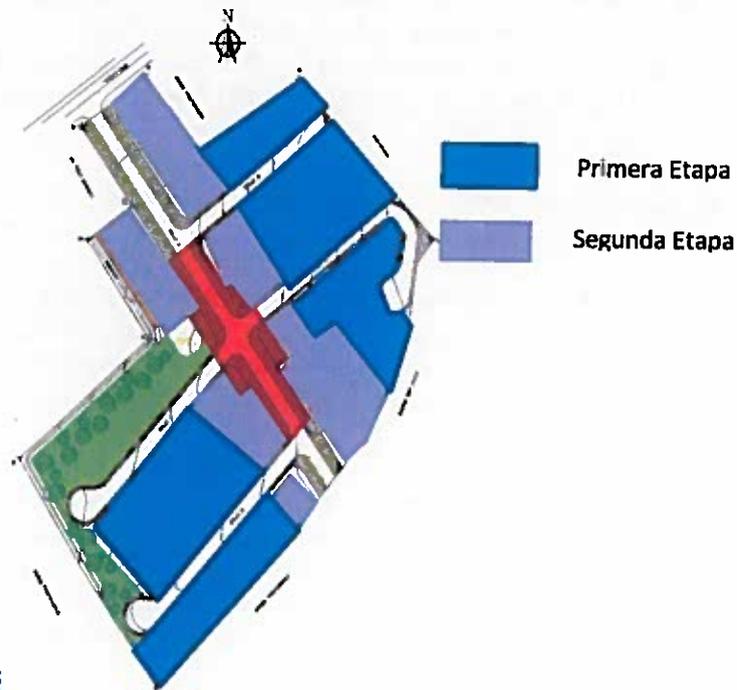


Imagen 5

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

3.6.2. Monto estimado de la inversión

en su **POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL** y **POLÍTICA 5- ECALA LOCAL**, las cuales determinan lo siguiente:

POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL

Constitución de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

Situación a la está orientada esta política: El Tejido urbano del DMQ es caracterizado por ser extremadamente expansivo, disperso y poroso, algo que ha causado la existencia de una gran cantidad de vacíos urbanos poco utilizados.

Síntesis de la situación:

- 01. Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso.
- 02. Ausencia de un sistema de centralidades multinodal y multifuncional.
- 03. Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad.
- 04. Falta generalizada de espacio público de calidad.
- 05. Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.
- 06. Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.

Territorialización: Subcentralidad 24 Pifo

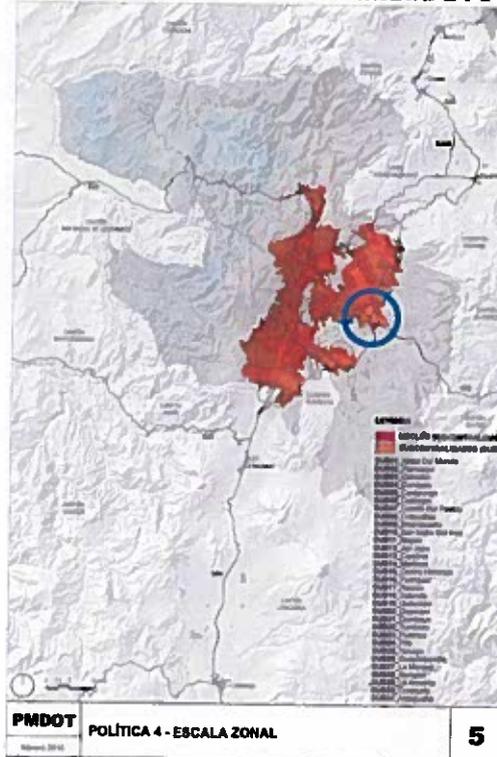


Imagen 6. Política 4 – Escala Zonal

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

Subcentralidad 24 Pifo

5. ANALISIS URBANO

5.1 Correspondencia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025: En referencia a la POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL y POLÍTICA 5- ESCALA LOCAL el proyecto

POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL	Proyecto San José
Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso. Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.	El proyecto utiliza un terreno vacante para la consolidación de la cabecera parroquial de Pifo adicionalmente plantea conexión directa entre el centro de Pifo y la zona sur de la parroquia.
Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad. Falta generalizada de espacio público de calidad.	Genera espacio público y áreas verdes públicos para la comunidad de Pifo a través de la dotación de parque, bulevar y plaza central
Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.	Genera una estructura urbana que permite la conexión con el contexto urbano inmediato.
POLÍTICA 5 - ESCALA LOCAL	Proyecto San José
Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas. Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales	Genera un propuesta uniforme hacia el eje central
Escasa consideración de la condición fisiográfica Falta generalizada de espacio público de calidad.	Se adapta a la topografía y plantea la modificación de la forma del suelo en el área verde para aumentar la retención del agua de lluvia.

5.2 Correspondencia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Sector de influencia.-Para el desarrollo del análisis urbano del proyecto San José, se realizó un buffer de 1km a la redonda del proyecto, con el fin de delimitar la zona de estudio. Tal como se muestra en el siguiente mapa:

En esta zona de influencia se determinará los porcentajes de clasificación de suelo, usos y alturas del contexto urbano donde se desarrolla el proyecto, cuyos resultados se muestran a continuación:

Área de Estudio								
Clasificación de suelo	Superficie (ha.)	%	Uso de suelo	Superficie (ha.)	%	No. Pisos	Superficie (ha.)	%
RURAL	189	48,8	Agrícola Resid.	11,7	3,0	0	9,4	2,4
URBANO	198,1	51,2	Area promoción	23,8	6,1	1	3,3	0,9
			Equipamiento	30,4	7,9	2	251,9	65,1
			Industrial 3	22,9	5,9	3	45,4	11,7
			Múltiple	17,5	4,5	4	22,9	5,9
			P. Ecol/Conser. Patri. N	7,2	1,9	V	53,9	13,9
			Resid. Rural 1	9,1	2,3	(en blanco)	0,3	0,1
			Resid. Urbano 1	25,2	6,5			
			Resid. Urbano 2	111,6	28,8			
			RN/Prod. Sostenible	124,3	32,1			
			RNNR	3,3	0,9			
Total área de estudio = 387,1 ha.								

Tabla 5. Datos de Zonificación del área de estudio

Fuente: Plan de Uso y Ocupación de Suelo

De los datos relevantes de la Tabla No.5 se puede observar que este sector posee un porcentaje mayor de suelo con clasificación urbana (51,2 % del territorio), en lo referente al uso de suelo el mayor porcentaje en suelo de clasificación urbana corresponde a Residencial Urbano 2, finalmente en lo referente a las alturas el mayor porcentaje del territorio está asignado con 2 pisos de altura.

El proyecto San José desarrollado en suelo de clasificación urbana, al plantear usos de suelo Residencial Urbano 2 (hacia las periferias del Proyecto) y Residencial Urbano 3 (hacia el sector central) se integra a su contexto urbano. En lo referente a las alturas al plantear en su proyecto una reducción del de altura de cada piso a 3m, en la zona central donde propone 4 pisos generaría una altura de 12 metros, y hacia la periferia de la misma forma con una altura por cada piso de 3m, propone 3 pisos de altura generando una altura de 9m, además estas alturas están permitidas por la Dirección de Aviación Civil según el informe No.DGAC-JX-2018-0236-o del 9 de abril de 2018. Considerando que la altura predominante en este sector es de 2 pisos con una altura de entrepiso de 4m genera un perfil urbano de 8m, por lo cual el proyecto se adapta al contexto planificado para el sector.

5.3 Áreas verdes, Espacio Público y Equipamiento.- El proyecto prevé la entrega del 16,39% del área útil a ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo lo dispuesto

- c) La propuesta cumple con lo determinado en la resolución SHTV-012 del 18 diciembre de 2017 en lo referente a los aportes urbanísticos al proponer una superficie en áreas verdes públicas, mejora del espacio público e imagen urbana y mantenimiento de las áreas naturales.

7. CONCLUSIÓN

En función de los criterios técnicos antes expuestos, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite criterio técnico Favorable para el PUAE San José, según lo determinado en la Etapa II del artículo 14 de la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017.

8. OBSERVACIONES

- El equipamiento propuesto deberá ser acordado con la Administración Zonal correspondiente y con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.
- Las áreas verdes planteadas deberán ser mantenidas y conservadas por los promotores o futuros propietarios del proyecto.
- La propuesta de pago de Concesión Onerosa de Derechos será convenida según lo dispuesto en la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA DE PUAE

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	01.08.2018	
Revisado por:	Ing. P. Cubillo	DMPPS	01.08.2018	

Oficio No. SA-POL-2018-3084

DMQ, 27 de julio de 2018

Ref: STHV-DMPPS-3331

GDOC: 2018-103236

Asunto: Informe criterio técnico ambiental Proyecto "San José"

Arquitecto

Jacobo Herdoíza

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

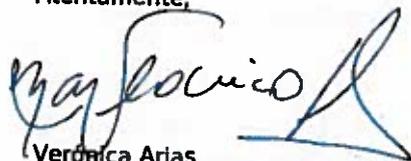
Presente

De mi consideración:

Conforme a lo solicitado en el Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3331, respecto al expediente del PUAE "San José" recibido en esta Secretaría el 12 de julio de 2018, sírvase encontrar adjunto el Informe de Criterio Técnico Ambiental con observaciones del mencionado PUAE.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,



Verónica Arias

SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ

Adjunto: Informe Criterio Técnico Ambiental

Elaboración:	Hernández Diana	S.A.	2018/07/27	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2018/07/27	
	Ruth Elena Ruíz	S.A.	2018/07/27	
Aprobación:	Sandoval Sebastián	S.A.	31/Jul/2018	

que el arbolado dentro del proyecto supera ampliamente el porcentaje de cobertura arbórea en un perímetro de 1 kilómetro a la redonda del proyecto.

- Se solicita se presente un cuadro que detalle las superficies de áreas verdes del proyecto.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

- En la Identificación de flujos de agua al interior del predio y su entorno, se habla de la identificación de la caja de riego de El Pisque como cuerpo de agua interno, pero no indica nada respecto a cuerpos de agua en el exterior.
- En el texto indica: *"El agua proviene del Cayambe y se constató que su caudal es abundante y está en la capacidad de abastecer el riesgo de las áreas comunales."*, especificar a que se refiere con *"riesgo de las áreas comunales"* o corregir de ser el caso.
- Debe asegurar que el agua que se va a utilizar para mantener los espacios comunales, el vivero y huertas comunales cumpla con los criterios de calidad de aguas de riego, establecidos en la normativa ambiental vigente.
- Describir las posibles afectación en todas las fases del proyecto al canal de riego, tomando en consideración que se van a realizar actividades de construcción.
- Incluir las acciones de prevención, control y mitigación que se aplicarían a las afectaciones en el canal de riego, por las actividades de las diferentes fases del proyecto.
- Las medidas propuestas corresponden a la justificación de no implementar sistema de tratamiento de aguas grises y negras, y la canalización de aguas lluvias, que no corresponden a la definición de aplicación de buenas prácticas ambientales como tal. En este contexto, se solicita se proponga nuevas propuestas en relación a la aplicación de buenas prácticas ambientales para el uso y eficiencia de de agua.

Componente 3. Material, Energía y Confort

- Se requiere incorporar una descripción de las condiciones climáticas del lugar de implantación del proyecto y de su entorno.
- Se requiere especificar con detalle a que se refiere con "reforestación adecuada" para que se disminuya la isla de calor. No se menciona ninguna propuesta para jardines, terrazas, fachadas.
- Se menciona que se va a priorizar en la construcción de veredas y caminos materiales reciclados y de usos sostenible como adoquines, sin embargo se requiere describir los materiales de construcción a utilizarse que sean de origen de procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.
- En general para este componente se requiere que el promotor acoga los estándares de eficiencia detallados en la resolución No. STHV-14-2017 emitida el 22 de diciembre de 2017 por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Componente 4. Residuos Sólidos

- Se solicita presentar la factibilidad del servicio de recolección de basura del proyecto durante todas sus fases (construcción, operación y mantenimiento).
- Se requiere una descripción del sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte y disposición final de residuos durante la construcción, en función de lo estipulado en la ORDM. 332.
- Se requiere una descripción del sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos e inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos, en función de lo estipulado en la ORDM. 332.
- En relación a la propuesta de aplicación de buenas prácticas ambientales en la gestión de residuos sólidos, se requiere se especifique el responsable de las actividades propuestas y la manera de asegurar su cumplimiento y permanencia.

SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ALCALDÍA

Quito DM, 01 AGO 2018
Oficio No. SM-1391-2018

Arquitecto
Vladimir Tapia
DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Asunto: Criterio Técnico desde el ámbito de la movilidad del
PUAE "San José"

De mi consideración:

En referencia al Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3330 del 09 de julio de 2018, mediante el cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite la información del proyecto San José, presentada por el promotor a Mesa de Trabajo de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES) y solicita un informe técnico desde el ámbito esta Secretaría, adjunto al presente sirvase encontrar el Informe Técnico No. SM- DPPM-087/2018, que contiene el criterio técnico en cuanto al ámbito de movilidad se refiere.

Atentamente,


Ing. Alfredo León Banderas
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. Informe Técnico No. SM- DPPM-087/2018

Elaboración:	LCabrera	DPPM	2018/07/31	J
Revisión:	ANarvaez	DPPM	2018/07/31	A

Ticket No. 2018-103240

Página 1/1

CRITERIO TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "SAN JOSÉ"

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
25/07/2018*

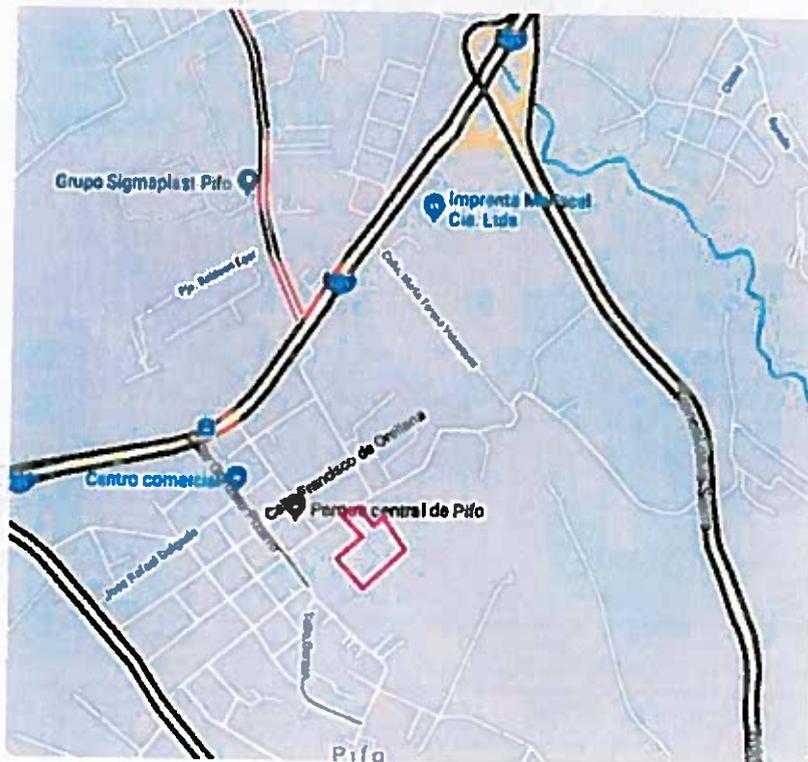
1. Antecedentes

El proyecto San José es una propuesta residencial, que prevé la generación de áreas comerciales y de servicios, componentes ambientales, sociales, de infraestructura verde y de espacio público. El Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial San José se encuentra ubicado en la zona urbana central de Pífo, colinda con predios de viviendas privadas, municipales y terrenos con actividades agropecuarias reducidas.

Con Oficio No. STHV-DMPPS-2018-3830 del 9 de julio de 2018, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita un análisis técnico de la presentación realizada por el promotor del proyecto "San José".

2. Ubicación

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial San José se encuentra en la Parroquia Rural de Pífo, en el sector Primavera Centro. Ver figura N°1.



*Figura 1. Ubicación del Proyecto San José
Elaboración propia - Fuente: Plan General Proyecto San José*

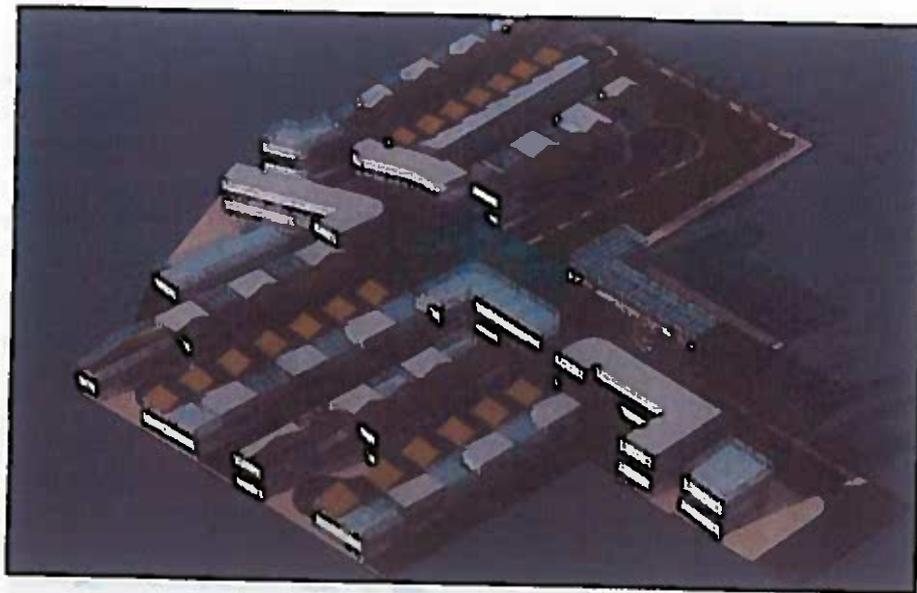


Figura 3 Características generales de la propuesta
Fuente: Plan General Proyecto San José

Oferta de estacionamiento vehicular

El proyecto propone disponer de 212 plazas de estacionamientos distribuidos según se indica en la tabla No. 1:

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

Unidades de parqueaderos	Tipo
138	Máximo 1 por cada unidad de vivienda
74	Locales comerciales y de servicios (1 cada 50 m ² de área comercial, el área comercial máxima es de 3.714,01 m ²)

Los parqueaderos destinados para las unidades de vivienda serán a nivel y en el subsuelo para el área comercial, conforme se identifica en las figuras 4 y 5.

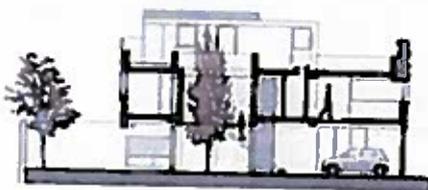


Figura 5 Estacionamientos en vivienda



Figura 4. Estacionamientos en Locales comerciales y de servicios

8/1



Figura 8. Rutas actuales de transporte público

Fuente. Dirección de Gestión de Movilidad

4. Conclusiones y Recomendaciones

Una vez analizada la propuesta del proyecto San José y, teniendo en cuenta que dicho proyecto no afectará las condiciones de tráfico en la zona, debido a que los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 100 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, la Secretaría de Movilidad realiza las siguientes recomendaciones que deberán ser acogidas por el promotor:

- Es necesario un análisis de la capacidad vial, con los correspondientes niveles de servicio de la calle Francisco de Orellana, sus intersecciones, tramos viales existentes y propuestos (bulevar) dentro del área de influencia directa del proyecto, de forma que éstos sean óptimos en el escenario de inicio de funcionamiento del proyecto y aceptables a 5 y 10 años de proyección. Los resultados de este análisis determinarán las condiciones viales necesarias a tomarse en cuenta en la propuesta y desarrollo del proyecto.
- El estudio de tráfico deberá determinar la oferta de estacionamientos y su actividad de ingreso/salida de acuerdo a indicadores que se asignen para las horas de máxima demanda, cuyos flujos vehiculares tendrán que ser analizados en la red vial correspondiente.
- El diseño del Bulevar, deberá contemplar elementos de pacificación de tráfico que puedan garantizar las velocidades promedio de circulación que se tengan previstas en el proyecto.
- Se deberá realizar el proyecto de señalización vial de toda el área que abarque el estudio.
- La actual propuesta contempla locales comerciales y zonas de servicios, por lo que el promotor deberá prever de bahías de carga y descarga al interior del predio.
- La propuesta deberá considerar estacionamientos para personas con discapacidad en las zonas de comercio, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 172, la cual señala 1 estacionamiento para personas con discapacidad por cada 25 plazas.

Handwritten signature or mark in blue ink.

Oficio No. SDPC-0408-2018-DS
Quito, 02 de julio del 2018

Ingeniero
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Recomendaciones a mesa técnica PUAE

De mi consideración:

Como es de su conocimiento el día miércoles 01 de agosto del presente año la mesa técnica de PUAE conoció, entre otros temas, la solicitud PUAE del proyecto San José a desarrollarse en la parroquia Pifo, conforme se estableció en el correspondiente orden del día.

Considerando la información presentada a los miembros de la mesa PUAE, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad (SDPC), en el ámbito de sus competencias, propone la incorporación de las siguientes recomendaciones:

- En cuanto al proyecto San José, la SDPC tiene a bien recomendar a la mesa técnica y proponente que el bulevar transversal propuesto como eje económico en el proyecto San José debe articular actividades económicas que permitan el fortalecimiento y complementariedad de la vocación cultural, gastronómica y turística de la zona de influencia del proyecto y de la parroquia Pifo.
- La SDPC reitera que el diseño y concepción de los PUAE deben observar los criterios de integración al paisaje y de mejoramiento de la imagen urbana o rural circundante, los aportes urbanísticos que se plantean deben proponer soluciones y tratamientos que permiten articular adecuadamente las transiciones, la continuidad y la accesibilidad entre los espacios públicos y las áreas privadas, conforme lo establece la resolución No. STHV-12-2017. En este sentido el proyecto San José así como el aporte urbanístico que se propone debe considerar la vocación cultural, gastronómica, turística y de conservación natural.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente.-



Abg. David E. Márquez
Jefatura de Clima de Negocios
SECRETARIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

CC. para conocimiento:

- Ing. Pablo Macanchi- Secretaria de Territorio Habitat y Vivienda.