

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0217-IT

Quito, D.M., 29 de diciembre de 2022

Asunto: Informe de verificación de cumplimiento de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo respecto de la propuesta de fraccionamiento del PUAE San Patricio

Señor Ingeniero

Darío Vidal Gudiño Carvajal

Director Metropolitano de Gestión Territorial

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

En atención al requerimiento realizado por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria No. 183, efectuada de forma virtual el miércoles 27 de diciembre de 2022, sobre el fraccionamiento del PUAE San Patricio, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Ordenanza No. 284 de fecha 25 de enero de 2019, de fecha 25 de enero de 2019, que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE SAN PATRICIO.
- La Ordenanza No. 004-2021 URBANIZACIÓN, que reforma la Ordenanza 284 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE SAN PATRICIO, de fecha 9 de diciembre de 2021.
- Memorando No. STHV-DMGT-2022-1374-M del 15 de diciembre de 2022 de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Memorando No. STHV-DMGT-2022-1391-M del 22 de diciembre de 2022 de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Reunión virtual en plataforma Zoom, realizada el jueves 29 de diciembre de 2022, con los promotores del fraccionamiento y funcionarios de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial y Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

BASE LEGAL

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0217-IT

Quito, D.M., 29 de diciembre de 2022

- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

***Artículo 2266.158.-Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes, y áreas para equipamiento comunitario o comunal.-** Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.*

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.*
 - b) Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes, ni equipamiento comunitario o comunal.*
 - c) No podrán ser destinados para áreas verdes, o de equipamiento comunitario o comunal las áreas que están afectadas por vías o trazados viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.*
- Las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, reformadas por la Resolución STHV-RT-No.09-2017 de 29 de agosto de 2017, en la parte pertinente establecen:

***1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)**Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:*

-- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;

-- Tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo);

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0217-IT

Quito, D.M., 29 de diciembre de 2022

-- *El área de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% de la totalidad del número de lotes proyectados. La tolerancia se aplicará al número entero inmediato superior de lotes resultantes de la aplicación del 15% o 50% según los casos. (...)*

-- *En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante. (...)*

1.3. ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL CARACTERÍSTICAS

Áreas verdes y de equipamiento comunal.- Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas para equipamiento comunal y deberán tener las siguientes características:

- Se ubicará con frente a una vía vehicular.
- El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente fondo será 1:5. (...)

INFORME TÉCNICO

Del expediente remitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, subido en el link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1qVEpwWpear4pHBLE11hGHdo7tGhpjRW6> y remitido por el administrado mediante correo electrónico (joseromero.uio@gmail.com) de fecha 21 de diciembre de 2021, correspondiente al fraccionamiento propuesto del PUAE San Patricio, realizado el análisis con base a la normativa vigente, se emite el siguiente informe:

- Con base a los datos constantes en el Cuadro No. 9 (Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad), de la Ordenanza No. 284, y el Cuadro No. 3, Superficies y Linderos de lotes, del fraccionamiento propuesto, se determina que 94 lotes generados, cumplen con el lote mínimo, frente mínimo y la relación frente-fondo (1:5), a excepción de seis (6) lotes, que se detallan a continuación:

Lote C30: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0217-IT

Quito, D.M., 29 de diciembre de 2022

frente de 20,03m.

Lote D2: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 14.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E1: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.11m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E4: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 13.29m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E5: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.50m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lotes H1: no cumple con el frente mínimo asignado (20m) por cuanto tiene un frente de 11.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

- Los lotes denominados C5, C13, C14, C26, C25 y C30 están afectados parcialmente por el Acueducto correspondiente a la Empresa Eléctrica Quito S. A. (EEQSA).
- La ciclovía no debe ser considerada como parte de la contribución del área verde del fraccionamiento propuesto del PUAE San Patricio, además se encuentra implantada en la faja de protección de la quebrada.
- Con base al Cuadro No. 05, Linderos de las áreas verdes públicas, del fraccionamiento propuesto los lotes correspondientes al Área Verde: AV1, AV2, AV3 (Cuerpos 1, 2 y 3), AV4, AV6 y AV7 cumplen con la relación frente fondo (1:5). El lote AV5, no cumple con la relación frente-fondo (1:5).
- Los lotes EQ4 y EQ5 por su configuración geométrica no son susceptibles de implantar equipamiento alguno.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez

SERVIDOR MUNICIPAL 13

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

