

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

PARA: Srta. Arq. Karina Belén Suárez Reyes
**Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo -
Funcionaria Directiva 5
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA -
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DEL SUELO**

ASUNTO: Solicitud informe técnico: Propuesta de fraccionamiento PUAE SAN PATRICIO (Ref. STHV-DMPPS-2022-0584-M)

En atención al Memorando No. STHV-DMPPS-2022-0584-M de fecha 24 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial con base a las Ordenanzas No. 284 y 004-2021 URBANIZACIÓN, que rigen el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE SAN PATRICIO, emitió el informe técnico constante en el Memorando No. STHV-DMGT-2022-1376-M de fecha 16 de diciembre de 2022; sin embargo posteriormente se informó que dicho informe técnico se debió realizar con base a los planos ingresados para aprobar el fraccionamiento del PUAE San Patricio con relación a la normativa vigente, en tal razón, me permito reconsiderar en su totalidad el informe técnico emitido mediante Memorando No. STHV-DMGT-2022-1376-M de fecha 16 de diciembre de 2022, por el siguiente informe:

ANTECEDENTES

- La Ordenanza No. 284 de fecha 25 de enero de 2019, que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE SAN PATRICIO, en la parte pertinente establece:

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña).

El PUAE San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S.A. que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23m², (...)

Artículo 11.- Fraccionamiento de los lotes.- El PUAE San Patricio, genera 106 (ciento seis) lotes individuales, además de los lotes correspondientes a los equipamientos y áreas verdes públicas, según lo detallado en el Cuadro No. 3 Área de Lotes, Superficies y Linderos y a lo detallado en el Plano No. 06, Fraccionamiento, contenido en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

(...)

Artículo 13.- Red de áreas verdes.- El Proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de 69.519,45m², cuya composición se muestra en el cuadro No. 4. Estas áreas verdes, se conectarán con el sistema de la Red Verde Urbana dando continuidad a los ejes naturales existentes del entorno. La incorporación de las áreas verdes del proyecto a la Red Verde Urbana se detalla en el plano No. 14 del Anexo No. 1 de la presente ordenanza.

El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto. Adicionalmente, entregará una superficie de 10.125,37m² que corresponde al 2,37% del área útil del proyecto, para equipamientos públicos. (...)

Cuadro No. 04 Áreas verdes públicas

Identificación	Descripción	Área (m ²)
AV1	Área verde Norte	10.551,94
AV2	Área Verde Occidental 1(parque ecológico)	15.529,83
AV3	Área Verde Occidental 2 (parque ecológico)	7.506,03
AV4	Área Verde Oriental 1 (parque lineal –colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.652,96
AV5	Área Verde Occidental 3 (parque ecológico)	16.905,33
AV6	Parque Lineal Central (Av. Alfonso Lamíña)	11.041,69
AV7	Área Verde Oriental 2 (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.539,21
CV	Área Verde (Ciclovia) (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	4.792,46
	Total áreas verdes públicas	69.519,45

Artículo 15.- Equipamientos públicos.- Las áreas para la dotación de equipamientos públicos corresponderán con lo establecido en el Cuadro No. 6 y según lo definido en el Plano No. 03 Equipamientos y Áreas Verdes Públicas que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza. (...)

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

Cuadro No. 06 Áreas para equipamientos públicos

Identificación	Descripción	Área (m²)
EQ1	Equipamiento Público	3.637,03
EQ2	Equipamiento Público	2.491,29
EQ3	Equipamiento Público	2.622,02
EQ4	Equipamiento Público	927,56
EQ5	Equipamiento Público	447,47
Total áreas de equipamiento público		10.125,37

CAPÍTULO III

DE LOS USOS DE SUELO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 17.- Usos de suelo.- Los usos de suelo en el PUAE San Patricio son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE) según el Plano No. 08. Usos de Suelo, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza. Los usos complementarios se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 18.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.- Las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del PUAE San Patricio se sujetarán a las condiciones establecidas en el **Cuadro No. 9 Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad**. Estas condiciones específicas de implantación y ocupación prevalecerán por sobre la zonificación general vigente y señalada en el artículo 3 de la presente ordenanza.

(...)

- 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, en la parte pertinente establece:

Artículo 1.- Sustitúyase el cuadro No. 02 “División General de los lotes originales” del artículo 10, por el siguiente cuadro:

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

Cuadro No. 2 División General de los Lotes Originales

Lote con predio No. 3672119, Sectores C-D		Superficie m2
	Area Bruta	228,653.90
1	Area Util	160,048.56
2	Area Verde - Ciclovía- Predio No. 3698208	4,792.46
3	AV4- Predio No. 3698204	1,652.96
4	AV7- Predio No. 3698207	1,539.21
5	EQ1- Predio No. 3698376	3,637.03
6	EQ2- Predio No. 3698377	2,491.29
7	EQ3- Predio No. 3698378	2,622.02
8	Afectación por Retiro de Quebrada	10,042.84
9	EQ4- Predio No. 3698379	927.56
10	Acera Via C4	622.11
11	Acera Ruta Viva	1,594.18
A	Subtotal (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	189,970.22
12	Vias C+D	30,644.17
13	Ampliacion calle Alfonso Lamiña - Lado Este (Colectora)	8,039.51
14	Total Vías (12+13)	38,683.68
B	Total A+14 (incluido áreas verdes y equipamientos)	228,653.90
15	Superficie total: área verde ciclovía+AV4+AV7	7,984.63
16	Superficie total: EQ1+EQ2+EQ3+EQ4	9,677.90
C	Total deducciones actualización gráfica (15-16)	17,662.53
	Total Superficie predio B-C (Sin áreas verdes y equipamientos actualización gráfica)	210,991.37

Lote con predio No. 3672121, sectores (B,E,F,G,H)		Superficie m2
	Area Bruta	302,838.42
17	Area Util	183,241.47
18	AV2- Predio No. 3698201	15,529.83
19	AV3- Predio No. 3698202	7,506.03
20	AV5- Predio No. 3698205	16,905.33
21	AV6- Predio No. 3698206	11,041.69
22	Quebrada Occidental	12,752.25
23	Afectación por Retiro de Quebrada	2,946.13
24	Area de Reserva 1	8,247.13
25	Area de Reserva 2	1,399.08
26	Vía Existente	6,757.19
27	Area Privada Afectada al Uso Público	449.20
D	Subtotal (17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27)	266,775.33
28	Vias E+F+G+H	21,237.00
29	Ampliacion calle Rio Santiago	9,005.52
30	Ampliacion calle Alfonso Lamiña - Lado Oeste (Colectora)	5,820.57
31	Total Vías (28+29+30)	36,063.09
E	Total D+ 31 (incluido áreas verdes sin deducciones actualización gráfica)	302,838.42
32	Quebrada Occidental excluida del predio- actualización gráfica	7,332.41
33	Parte de vía existente excluida del predio- actualización gráfica	948.70
34	Superficie Total: AV2+AV3+AV5+AV6	50,982.88
F	Total deducciones actualización gráfica (32+33+34)	59,263.99
	Total E - F (sin áreas verdes y deducciones actualización gráfica)	243,574.43

Lote con predio No. 3672120, sector (A)		Superficie m2
	Area Bruta	11,549.43
35	AV1- Predio No. 3698200	10,551.94
36	Borde Superior de Quebrada	997.51
G	Total (35+36)	11,549.45
37	Total G-35 (sin area verde-deducción gráfica)	921.21
	Total Area Util (1+2+3+4+5+6+7+9+17+18+19+20+21+23+27+35)	425,882.71

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 20 con su respectivo cuadro No. 10 “Características y tipos de vías públicas” por lo siguiente:

La red vial prevé soluciones al tráfico peatonal, de bicicletas y vehicular, y cuenta

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

con soluciones a los cruces peatonales y vehiculares en intersecciones, que estarán provistos de señalización horizontal y vertical, semaforización y equipamiento público.

*Los tipos y características de las vías vehiculares, peatonales y ciclovías del proyecto se encuentran contenidos a continuación y en el **Cuadro No. 10 de Características y Tipos de Vías Públicas** y en el **Cuadro No. 11 Características y Tipos de Ciclovías** y se desarrollarán de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los gráficos que muestran las secciones viales de los **Planos No. 09 Diseño Vial y Plano 10 Diseño Vial Secciones Típicas**, contenidos en el Anexo I de la presente ordenanza.*

Tipos y características de las vías:

Vía Colectora:

La Avenida Alfonso Lamiña se proyecta hacia el sur, desde el intercambiador entre Ruta Viva y Escalón Lumbisí con una sección de calzada de 26.80 m, con 2 carriles por sentido de 3.00m cada uno y 1 carril por sentido de 3.50m; y un parterre central de 3.00 m. Se proyecta con una longitud de 550.94m hasta el redondel a emplazarse en el extremo sur de la vía, con una velocidad máxima de diseño de 50km/h.

Vía Local D:

Calle Río Santiago, se proyecta como vía de acceso hacia el área occidental del proyecto y equipamientos educativos existentes, proyectando una sección de calzada de 19.90m en el tramo desde la Avenida Alfonso Lamiña, hasta el Colegio Spellman, con 2 carriles en sentido este-oeste y un carril en sentido oeste-este. Todos los carriles de 3.50m de ancho y parterre de 3.00m, en una longitud de 299.23m.

La prolongación de la Calle Río Santiago desde el Colegio Spellman hacia la Calle EloyAlfaro (vía del ferrocarril) se proyecta con una sección de calzada de 11.00m con dos carriles de 3.50m y un carril incorporado para bicicleta de 1.75m. Se proyecta con una longitud total de 374.00 m. Velocidad de diseño 50km/h, velocidad de operación de 30km/h. Los dos segmentos de esta vía suman una longitud total de 673.29m.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

ORDENANZA No. 004-2021 - URBANIZACIÓN

CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE CICLO VÍAS

Vía	tipo de ciclovia	longitud	ancho carril	banda de separación	ancho total	sentido
Lamiña	ciclovia en calzada carril segregado	1,124.96	1.5	0.6	2.1	unidireccional
Río Santiago	ciclovia en calzada carril segregado	1,366.24	1.5	0.25	1.75	unidireccional
C1	ciclovia en calzada carril compartido	1,238.46	3	-	3	unidireccional
C2-1	ciclovia en calzada carril compartido	140.26	3	-	3	unidireccional
C2	ciclovia en calzada carril compartido	1,340.80	3	-	3	unidireccional
Ciclovia	ciclovia exclusiva	958.61	2.5	-	2.5	bidireccional
Chaquiñan	ciclovia en acera	1,623.10	1.1	-	1.1	unidireccional
Ruta Viva	ciclovia en acera	529.33	1.1	-	1.1	unidireccional

tipo de ciclovia	longitud
ciclovia en calzada carril segregado	2491.2
ciclovia en calzada carril compartido	2719.52
ciclovia exclusiva	958.61
ciclovia en acera frente a vías	2152.43
total	8321.76

- 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, que en la parte pertinente señala:

Las vías locales denominadas B1, C1, C2, C4, C5, C6, C7, F3, F4 cumplen con la norma legal vigente, toda vez que el ancho total aprobado de las vías, está en función de la longitud de la vía.

Las vías locales denominadas B2, C3, D1, E1, E2, F1, F2, G1, H1 no cumplen con la norma legal vigente, toda vez que ancho total aprobado de las vías, no está en función de la longitud de la vía.

Las vías E3, E1 y H1, son vías que no tienen continuidad, sin embargo no se proyectan curvas que faciliten el retorno.

Además, la vía denominada Río Santiago consta en el mapa PUOS V2, como línea de intensión vial tipo colectora de 18,00m; sin embargo en el cuadro No. 10 de la Ordenanza No. 004-2021-URBANIZACIÓN, consta como vía local y con dos secciones de vías la cual una no cumple con la norma vigente, ya que se la proyecta con un ancho de 11.30m.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

El ancho total de la vía denominada Alfonso Lamiña, no cumple con el ancho vial propuesto en el mapa PUOS V2 que es 27,60m y se la aprueba con un ancho de 23,60m, sin embargo su tipología y ancho aprobado se encuentra cumpliendo con la norma que especifican las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

En lo que se refiere a las secciones de ciclovías propuestas en el PUAE San Patricio, debo indicar que se encuentran cumpliendo con la normativa vigente.

- 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, que en la parte pertinente señala:

“La calle C1 NORTE, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 15.70m y una longitud de 302.76m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 301-400 m se debe respetar un ancho vial de 14.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle C1 SUR, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.20m y una longitud de 297.96m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 201-300 m se debe respetar un ancho vial de 12.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle C2 SECCIÓN 1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.30m y una longitud de 645.64m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 501-1000 m se debe respetar un ancho vial de 18.00m; por lo tanto esta se NO encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle C4, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 153.72m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 101-200 m se debe respetar un ancho vial de 10.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 168,00m.

La calle C6, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.75m y una longitud de 76.20m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 95,00m.

La calle 2.1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.20m y una longitud de 70.14m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle D2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 14.30m y una longitud de 51.54m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle E1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 4.00m y una longitud de 39.52m; Las RTAU indican que la sección mínima de vía es de 8,00m; por lo tanto esta NO se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 206,00m.

La calle E3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 13.80m y una longitud de 31.02m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle F1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 372.18m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 301-400 m se debe respetar un ancho vial de 14.00m; por lo tanto esta NO se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 433,00m.

La calle F2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 235.86m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 201-300 m se debe respetar un ancho vial de 12.00m; por lo tanto esta NO se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 329,00m.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

La calle F3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.60m y una longitud de 51.01m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 42,00m.

La calle F4, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 46.54m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 41,00m.

La calle G1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 240.17m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 201-300 m se debe respetar un ancho vial de 12.00m; por lo tanto esta NO se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 323,00m.

La calle G3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.00m y una longitud de 127.32m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 101-200 m se debe respetar un ancho vial de 10.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 858,00m.

La calle G5 SECCIÓN 1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 29.14m y una longitud de 47.49m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

La calle G5 SECCIÓN 2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 10.00m y una longitud de 63.21m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

La calle HI, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 361.73m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 301-400 m se debe respetar un ancho vial de 14.00m; por lo tanto esta NO se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 683,00m.

La calle ALFONSO LAMIÑA, se encuentra con una tipología de vía COLECTORA con un ancho total de 33.80m y una longitud de 550.94m; Las RTAU indican que para vías COLECTORAS con una longitud de 501-1000 m se debe respetar un ancho vial de 18.00m; por lo tanto esta SI se encuentra cumpliendo con la norma vigente, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN existe esta identificación de vía, pero no coinciden en la longitud ya que en el consta una longitud de 570.00m y un ancho de vía de 23,60m.

En lo que se refiere a la calle denominada Río Santiago en el cuadro del plano de fraccionamiento constan 4 secciones de vía catalogadas como locales con anchos que varían desde los 15.00m hasta 23.90m la cual se la debió haber considerado como un solo tramo y como vía local, sin embargo, en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN no existe esta identificación de vía, y no coinciden sus longitudes.

En lo que se refiere a las ciclovías no se encuentra un plano en el que se pueda revisar claramente las secciones viales de las ciclovías y su ubicación.”

MARCO LEGAL

- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado, en la parte pertinente establece:

Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- *En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)

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

Artículo 2266.155.-Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- *En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos: (...)*

- a) *En urbanizaciones el área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.*

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*

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

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);

-- 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. (...)

1.2.1 SISTEMA VIAL URBANO

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias, Vías Locales, Vías Peatonales, Escalinatas y Ciclo vías, cuyas especificaciones se establecen en el cuadro No. 1 y sus secciones típicas constan en los gráficos del 6 al 17. (...)

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

Cuadro N° 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas

TIPO	DIMENSIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS											CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Pavimento m.	Acera 8 m.	Espaldón Interno m.	Espaldón Externo m.	N° Carriles estacionam.	Ancho carriles de estacionam. m.	Ancho total de Vía m.	Distancia paralela entre ejes viales m.	Longitud de la Vía m.	Velocidad de proyecto Km/h.	Velocidad Máxima de operación Km/h.
Expresa1	3	3.65	6		1.05	2.5			35	3001 ó >	Variable	90	80
Semi-Expresa	2	3.65	6		0.5	2			25.6	1501-3000	Variable	70	70
Arterial1	3	3.65	4	5					35.9	1501-3000	Variable	70	60
Colectoras1													
A	2	3.65	4	3.5			2	2.2	30	501-500	1001 ó >	70	50
B	2	3.5		2					18	400-500	501-1000	50	40
Locales4	N° total carriles												
C	2	3		3			2	2	16		401-500		
D	2	3		3			1	2	14		301-400		
E	2	3		3					12		201-300		
F	2	3		2					10		101-200		
G	2	2.8		1.2					8		Hasta 100		
Escalinatas3		3				1.5			6				

Continuación Cuadro No. 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas.-

Ciclo vías 2	N° carriles	Ancho carril m.	Banda de protección2 m.	Acera m.	Espaldón m.	Ancho Total Mínimo m.	Velocidad de proyecto km/h.	Velocidad máxima de operación km/h.	Radio mínimo de esquinas al bordillo m.
A (Acera-bio)	1	1,10	0,75	Según tipo de vía	--	1,85	25,00	20,00	3,00
	2	1,10	0,75		--	2,95	25,00	20,00	3,00
B (Faja Ciclistica)	1	1,50	--		--	1,50	25,00	20,00	3,00
	2	1,30	--		--	2,60	25,00	20,00	3,00
C (Vía Ciclistica)	1	1,20	0,75		--	1,95	30,00	25,00	3,00
	2	1,20	0,75		--	3,15	30,00	25,00	3,00
D Recreativa	2	1,1	--	--	--	2,2	--	--	--

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

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

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 correos electrónicos (desde la dirección: joseromero.uio@gmail.com) hasta el 24 de diciembre de 2021, correspondiente al PUAE San Patricio, realizado el análisis con base a la normativa vigente, se emite el siguiente informe:

OBSERVACIONES GENERALES

- Todos los planos en formato PDF y AutoCAD, adjuntos al expediente, remitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y por el administrado, tienen fecha 5 de abril de 2021.
- Los Cuadros de Áreas presentados correspondientes a la propuesta de fraccionamiento carecen de información como por ejemplo: áreas de afectación, áreas de protección de accidentes geográficos y de protección especial
- En los planos no se encuentran debidamente acotados: los linderos de los lotes destinados para áreas verdes y equipamientos públicos, y las secciones transversales de las vías propuestas.
- No están graficados el borde superior de accidentes geográficos ni las fajas de protección respectivas, afectaciones viales y afectaciones especiales.
- No se adjunta el Informe de accidentes geográficos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, y el informe de la Empresa Eléctrica Quito S.A. respecto al acueducto.
- **VÍAS:**

Los nombres de las calles que constan en el cuadro del plano de la propuesta de fraccionamiento, no coinciden con las del cuadro de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

En lo que se refiere a las ciclovías no se puede realizar un análisis específico, ya que no se presentan los planos del diseño de las ciclovías.

En la propuesta de fraccionamiento no se ha considerado las especificaciones mínimas para vías urbanas establecidas en el cuadro No. 1 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

OBSERVACIONES TÉCNICAS

- El área que constituye la ciclovía de acuerdo al Plano No. 03, Áreas Verdes Generales, está definida como área verde.
- En los planos, existen áreas que no están identificadas.
- **VÍAS:**

La calle C1 NORTE, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 15.70m y una longitud de 302.76m; las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, indican que para vías con una longitud de entre 301-400 m se debe respetar un ancho vial mínimo de 14.00m.

La calle C1 SUR, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.20m y una longitud de 297.96m; Las RTAU indican que para vías con una longitud de 201-300 m se debe respetar un ancho vial mínimo de 12.00m.

La calle C2 SECCIÓN 1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.30m y una longitud de 645.64m; Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo indican que para vías con una longitud de 501-1000 m se debe respetar un ancho vial mínimo de 18.00m.

La calle C4, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 153.72m; Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo indican que para vías con una longitud de 101-200 m se debe respetar un ancho vial mínimo de 10.00m.

La calle C6, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.75m y una longitud de 76.20m; Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

ancho vial mínimo de 8.00m.

La calle 2.1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.20m y una longitud de 70.14m; Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial de 8.00m.

La calle D2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 14.30m y una longitud de 51.54m; Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo indican que para vías con una longitud de hasta 100m se debe respetar un ancho vial mínimo de 8.00m.

La calle E1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 4.00m y una longitud de 39.52m.

La calle E3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 13.80m y una longitud de 31.02m.

La calle F1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 372.18m.

La calle F2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 235.86m.

La calle F3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 19.60m y una longitud de 51.01m.

La calle F4, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 46.54m.

La calle G1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 240.17m.

La calle G3, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 18.00m y una longitud de 127.32m.

La calle G5 SECCIÓN 1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 29.14m y una longitud de 47.49m.

La calle G5 SECCIÓN 2, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 10.00m y una longitud de 63.21m.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

La calle H1, se encuentra con una tipología de vía LOCAL con un ancho total de 11.30m y una longitud de 361.73m.

La calle ALFONSO LAMIÑA, se encuentra con una tipología de vía COLECTORA con un ancho total de 33.80m y una longitud de 550.94m;

La calle denominada Río Santiago se encuentra con una tipología de vía LOCAL con 4 secciones de vía que varían desde 15,00m hasta 23,90m.

CONCLUSIONES:

- Al no contar con planos acotados ni con los cuadros de áreas de afectación, áreas de protección de accidentes geográficos y de protección especial, no se puede determinar: si los lotes cumplen con la edificabilidad asignada; si los lotes cumplen con la relación frente-fondo 1:5, ni tampoco se puede definir el área útil de los lotes de terreno. Las áreas útiles de los lotes van a variar al implantar la faja de protección especial correspondiente al Acueducto EEQSA y las fajas de protección de accidentes geográficos.
- No se puede determinar si respetan o no las fajas de protección de accidentes geográficos ni las fajas de protección especial del acueducto, por no presentar el plano con la cartografía implantada, ni el informe de accidentes geográficos de la Dirección Metropolitana de Catastro ni el informe de la Empresa Eléctrica Quito S.A. respecto al acueducto.
- La ciclovía no debe ser considerada como parte de la contribución del área verde del PUAE.
- Existen áreas que no se puede definir si son parte del proyecto o no, y cuál es su destino, como el área ubicada entre la Troncal Metropolitana y el Área Verde 3 (cuerpos 1, 2, y 3).
- VÍAS:

La calle C2 SECCIÓN 1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que para ese ancho y longitud de vía esta debía ser catalogada como vía COLECTORA B.

La longitud de la calle C4, NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No.

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 168,00m.

La longitud de la calle C6, NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 95,00m.

El ancho vial de la calle E1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 8,00m; además su longitud NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 206,00m.

El ancho vial de la calle F1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 14,00m; además su longitud NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 433,00m.

El ancho vial de la calle F2, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 12,00m; además su longitud NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 329,00m.

La longitud de la calle F3, NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 42,00m.

La longitud de la calle F4, NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 41,00m.

El ancho vial de la calle G1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 12,00m; además su longitud NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 323,00m.

La longitud de la calle G3, NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 858,00m.

El ancho vial de la calle F1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 14,00m;

El ancho vial de la calle H1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías es de 14,00m;

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

además su longitud NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta una longitud de 683,00m.

El ancho vial y la longitud de la calle ALFONSO LAMIÑA NO se encuentra acorde a lo que especifica el cuadro No. 10 de la Ordenanza 004-URBANIZACIÓN ya que en el consta un ancho de vía de 23,60m y una longitud de 570.00m respectivamente.

A la calle denominada Río Santiago se la debió haber catalogada como vía COLECTORA, y con un ancho mínimo de 18,00m.

En cuanto a la propuesta de las ciclovías, no se puede determinar su cumplimiento de la normativa específica, ya que no se lo presenta.

Por lo señalado anteriormente, y con base a la información remitida hasta la fecha de elaboración y suscripción del presente documento, la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal

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

Anexos:

- STHV-DMPPS-2022-0584-M
- STHV-DMGT-2022-1374-M
- STHV-DMGT-2022-1391-M

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez	ecop	STHV-DMGT	2022-12-21	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2022-12-27	

Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2022

