

**PROYECTO URBANO
ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL
“BOSQUES DE LA PAMPA”**

MEMORIA TÉCNICA

Contenido

1. ANTECEDENTES.	3
2. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.	3
2.1. Promotor del Proyecto.....	3
2.2. Ubicación del Proyecto.....	3
2.3. Límites y Superficie del terreno, afectaciones y factibilidad de servicios.....	4
2.4. Regulación vigente y propuesta para el predio 416286.	6
3. Información entregada por el promotor del Proyecto Bosques de la Pampa.	6
3.1. Justificación del proyecto.....	6
3.2. Cuadro de Areas Generales y Plan Masa.....	6
3.3. Propuesta Urbana.	7
3.4. Forma de Ocupación y Edificabilidad.	10
3.5. Áreas Verdes y equipamientos.....	10
3.6. Monto estimado de la Inversión.	13
3.7. Aportes del proyecto.....	14
3.8. Concesión Onerosa.	16
4. Análisis Urbano.....	16
5. Estructura vial.....	19

1. 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, localizada en la parroquia San Antonio de Pichincha.
- El objeto del proyecto era el desarrollo de un estacionamiento temporal de vehículos, con lo que se mantuvo la asignación de uso de suelo establecida para el sector Residencial 1 (R1), autorizando exclusivamente para el funcionamiento del proyecto especial la compatibilidad con la siguiente actividad logística: “estacionamiento temporal de automotores previo a la distribución para la venta taller para remediación de daños producidos por el transporte de automotores nuevos”.
- Con el paso del tiempo, el proyecto especial “Sol Quito - Oasis” perdió el giro del negocio que lo motivó y dejó de satisfacer las condiciones previstas en la Ordenanza.
- La empresa CONSULTERMS. S.A (el «Promotor»), adquirió la propiedad de dicho predio, y se propone a desarrollar un proyecto especial inmobiliario de vivienda, por lo que solicitó la aprobación del proyecto y la sustitución la referida Ordenanza No. 341.
- El proyecto denominado “Bosques de la Pampa” se acogió a la figura de proyecto urbanístico arquitectónico especial para el desarrollo de viviendas populares, sean de interés social y/o interés público.

2. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.

2.1. Promotor del Proyecto.

El promotor del proyecto es la compañía CONSULTERMS S.A.

2.2. Ubicación del Proyecto.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Bosques de la Pampa” se ubica en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sector Oasis, en el predio No. 416286, con clave catastral 1541201001.

El predio en el que se desarrolla el proyecto está comprendido entre la Av. Córdova Galarza (oeste), Av. Simón Bolívar (noreste), el Río Monjas (este) y conjuntos habitacionales hacia el sur, y tiene una superficie de 217.772,79 m².



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

Los límites de la propiedad son:

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. Simón Bolívar	
	SUR	588,43m con Calle S/N	
	ESTE	314,92m con Río Monjas	
	OESTE	299,99m con Av. Córdoba Galarza	

El predio 416286 al ser afectado por la extensión de la Av. Simón Bolívar, quedó dividido en dos cuerpos con las siguientes superficies

Lote 1	214.704,67 m ² .
Lote 2	3.068,12 m ² .
Total	217.772,79 m ² .

El lote 1 está dividido en tres plataformas: la primera que colinda con la Av. Manuel Córdoba Galarza por donde tiene su acceso principal. La segunda está separada por un talud existente en sitio, tiene forma semi circular y tiene un acceso por la prolongación de la avenida Simón Bolívar hasta conectar con la Av. Manuel Córdoba Galarza. La tercera plataforma corresponde al área de protección ecológica y área de protección del Río Monjas en el lindero este.

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

El lote 2, Está separado por el paso vía de la prolongación de la Av. Simón Bolívar que conecta con Av. Manuel Córdoba Galarza.



Según el Informe de Regulación Metropolitana, el mencionado lote tiene las siguientes afectaciones:

Protección Accidente Geográfico.

El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 y 117 de la ordenanza 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por le DMC.

Enlace Prolongación Simón Bolívar.

El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía (arteria, colectora expresa) solicitara el informe técnico de afectación vial en la SHTV.

Ribera de Río.

El lote se encuentra en zona de ribera de río. No se permite edificar en esta zona.

Factibilidad de servicios.

Respecto a la factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones), el promotor indica que cuenta con todas las factibilidades de servicios para el proyecto.

Los diseños de la infraestructura de servicios básicos deberán presentarse en planos a las entidades competentes para su revisión y aprobación.

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.

2.4. Regulación vigente y propuesta para el predio 416286.

Zonificación y uso de suelo vigente y propuesto se detalla en el siguiente cuadro:

	USO DE SUELO		ZONIFICACIÓN F.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)

3. Información entregada por el promotor del Proyecto Bosques de la Pampa.

3.1. Justificación del proyecto

El proyecto Bosques de la Pampa se incorpora dentro del contexto de la zona, dando aproximadamente dos mil ochocientos soluciones habitacionales de interés social.

3.2. Cuadro de Areas Generales y Plan Masa.

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 AAU: ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE	13,39	133.915,87	61,49%



3.3. Propuesta Urbana.

Se proponen las asignaciones de uso de suelo siguientes:

En la plataforma 1: Residencial Urbano 3 (RU3) y Múltiple (M).

En la plataforma 2: Residencial Urbano 3 (RU3)

La plataforma 3 se conforma por el área de protección ecológica y el área de retiro de protección del río Monjas, estas dos áreas se integran a la red verde.

En la plataforma 3 se han destinado 3 áreas para el desarrollo de equipamientos privados las que tendrán asignación de uso de suelo *Equipamiento (E)*.

El gran espacio contiguo, tiene asignación de uso de suelo Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), donde el área de retiro protección del río no puede ser ocupada con uso alguno de aprovechamiento.

El área vecina al retiro de protección de río, puede ser utilizado únicamente con las actividades permitidas y bajo las condiciones que establece la regulación metropolitana vigente.



3.4 Áreas de lotes a Catastrar.

		AREA							
		(m ²)	(Ha)						
1	ÁREA BRUTA A URBANIZAR	217.772,79		21,78					
CUADRO DE LOTES									
	AREA UTIL (m ²)	AREA EN PROTECCION DE TALUD	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	
4	ÁREA ÚTIL URBANIZABLE	133.915,87							
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	2.090,02					2090,02	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	7073,65	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	18.093,81	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	1061,21	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%	

3.4. Forma de Ocupación y Edificabilidad.

EDIFICABILIDAD A CONSTRUIRSE									
ZONIFICACIÓN	LOTE	ÁREA	COS PB		NO. PISOS	COS TOTAL PUOS		COS TOTAL PUAE	
		MANZANA	%	m2		%	m2	%	m2
		m2			u				
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

3.5. Áreas Verdes y equipamientos

En la parte frentista hacia la Autopista Manuel Córdova Galarza se definen dos plazas, espacios abiertos para el encuentro de los vecinos o actividades temporales de feria.

En la plataforma 1, se ubica un área verde comunal central grande, que brinda equipamiento deportivo, caminerías y juegos infantiles, esta área central comunica el proyecto de norte a sur. Se ubican 7 áreas verdes comunales y 6 áreas de equipamiento complementarias en diferentes partes del proyecto, según el siguiente gráfico. Tres de las áreas de equipamiento son comunales y tres áreas de equipamientos privadas.

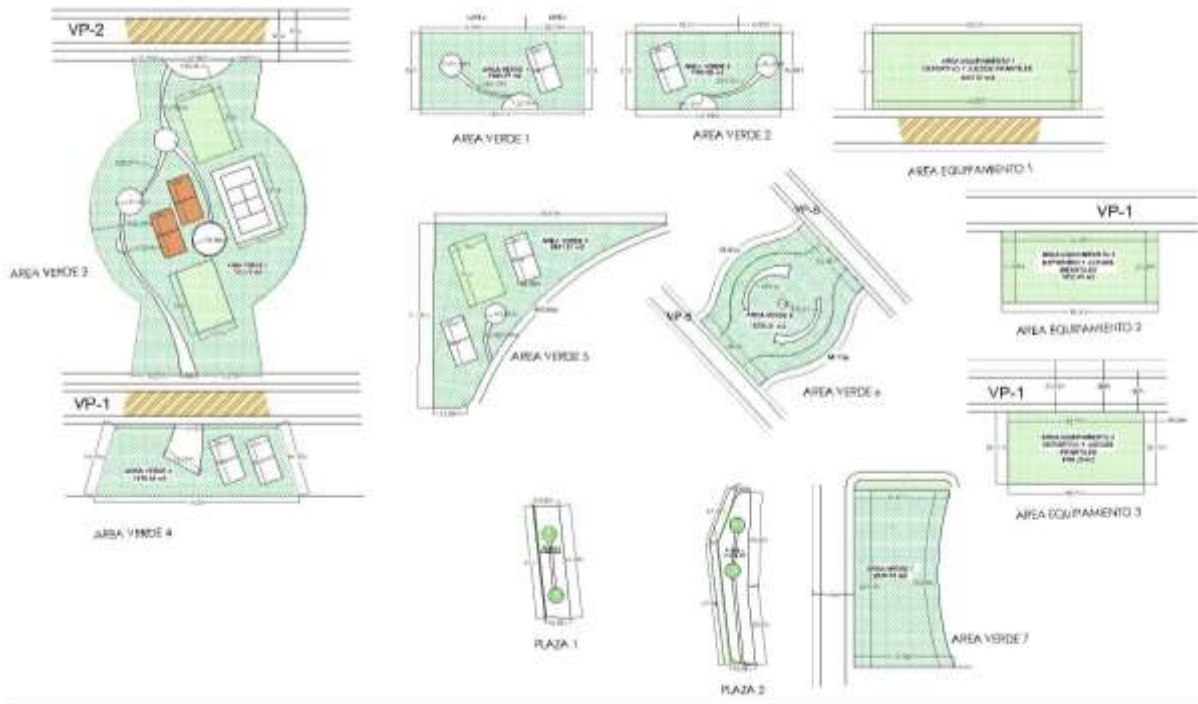
En la plataforma 2, de igual manera se localiza un gran espacio verde en la parte central de los lotes, entre las dos vías de conexión.



Las áreas de equipamiento comunal se intercalan con las áreas verdes comunales y así lograr un mayor alcance de las mismas en el proyecto general.

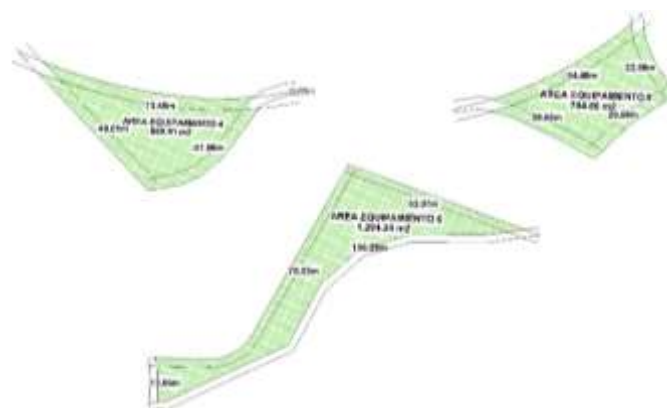
Como se había mencionado, se ubica un corredor verde que va junto a las vías principales de la plataforma 1, con el propósito de lograr una continuidad en el recorrido entre áreas de equipamiento comunal y áreas comunales deportivas, de esparcimiento y caminerías. Las áreas que se entregan por parte del proyecto a la Municipalidad son:

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



Las áreas que se destinan para equipamiento privado son las siguientes:

LINDEROS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS						
ESPACIO	AREA M2.	USO	LINDERO N	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					



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*. El numeral 3 del artículo IV.1. 78, señala que: **3.** “La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido”.

En la plataforma 3 se encuentran el área de protección ecológica y el área de retiro de protección del río Monjas, estas dos áreas se integran a la red verde, a través del corredor verde que remata en las mismas. Se propone hacer un trabajo de recuperación del borde del río y ubicar caminerías o senderos y equipamientos permitidos que posibiliten a los usuarios aprovechar de esta área promoviendo el cuidado del entorno y la flora y fauna del sector dentro de un uso controlado.

3.6. Monto estimado de la Inversión.

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.

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

3.7. Aportes del proyecto

El proyecto propone, en atención a lo establecido en el Código Municipal vigente para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), un proyecto habitacional masivo de vivienda de interés social y/o público, para atender el importante déficit del Distrito Metropolitano, con un diseño urbanístico moderno que aporta con un importante dotación de áreas verdes y espacios públicos que combinan la imagen urbana y el paisaje, y contribuye además con la recuperación y mantenimiento del área vecina al río Monjas.

De conformidad con el artículo IV.1.374, letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, 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); no obstante, el promotor asumirá los siguientes compromisos:

- a) Área verde central.- Se gestionará la consecución de los árboles nativos u ornamentales que se utilizarán en su perímetro y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales.
- b) Obras de protección. Se ejecutarán conforme al «Estudio de suelos para el diseño y construcción de un plan habitacional», que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Se establece que los cortes de las zanjas para la construcción de las zapatas y de los muros deben protegerse, durante el período de construcción, del humedecimiento de las caras de los taludes para evitar su desmoronamiento y erosión. Esta protección puede ser provista por la colocación de plásticos, que impermeabilicen las caras de las paredes formadas mientras dure su exposición, para minimizar la erosión eólica e hidráulica, en especial en temporadas de lluvia. Debido a la baja resistencia a la erosión y socavación que presentan los limos y las arenas del sector, se recomienda tener un especial cuidado en las instalaciones y conexiones de las tuberías de aguas potables y servidas bajo el área de construcción. El lecho de las cajas de revisión y de las tuberías debe estar protegido mediante una capa del suelo natural, bien compactado o a su vez de una cama de hormigón o de mezcla de suelo mejorado.

- c) Aportes en relación con el ambiente. Se han establecido los siguientes:
 - (i) En la propuesta de reforestación: El promotor buscará favorecer la vegetación nativa y se utilizarán jardines para fortalecer la Red Verde en el sector. Se considerará la posibilidad de utilizar los lodos remanentes como abono para las áreas verdes.
 - (ii) En la propuesta de uso y eficiencia de agua: El promotor solicitará la ratificación de aprovechamiento de agua para riego a SENAGUA; y contemplará generar diseños de calzada que direccionen el agua lluvia hacia las áreas verdes. El promotor buscará una alternativa de tratamiento de aguas residuales que cumplirá con los parámetros establecidos por la normativa ambiental, sólo en caso de que no exista factibilidad de conexión a la red pública del sistema de interceptores por parte de la EPMAPS. Se estudiará la posibilidad en la selección de equipos e instalaciones hidráulicas con tecnologías diseñadas con criterios de ahorro y eficiencia en el consumo de agua
 - (iii) En la propuesta de Residuos Sólidos: El promotor solicitará la factibilidad del servicio a EMASEO. Respecto de la Disposición final de Residuos inorgánicos y orgánicos, como se indica en el siguiente artículo.

Disposición final de residuos.-

El proyecto en forma general contempla dos momentos para el manejo de residuos:

- a) Durante la fase de construcción de viviendas.
- b) Durante la fase operación de viviendas.

Durante la fase de construcción de viviendas, se ha previsto establecer sitios para el manejo de residuos sólidos producidos durante las diferentes fases de construcción, estos sitios dispondrán de acceso y maniobra de vehículos para carga y descarga de material de construcción, los mismos que posteriormente se dirigirán a escombreras autorizadas por EMGIRS; y por otro lado, un sitio de almacenamiento para el aprovechamiento de material residual reutilizable, identificado por parte de gestores ambientales.

Todos estos sitios estarán rotulados como depósito de madera, vidrio, concreto, hierro y asfalto, con el fin de minimizar y mitigar impactos ambientales conforme lo establece el libro IV.3 del Ambiente Título I De la Prevención y Control del Medio Ambiente, Capítulo 1 Del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos de la Ordenanza Metropolitana No. 001 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con relación al movimiento de tierra o de suelo fértil, este será distribuido en la zona de protección para ser utilizado en el mejoramiento de suelo e iniciar el proceso de reforestación que permita consolidar el corredor verde próximo al río Monjas. Es importante mencionar que el suelo removido será utilizado también para nivelar y formar relieves que mejoren suelos y drenajes de parques, bosquetes y zona de recuperación de suelo en las distintas plataformas.

Así también durante la fase de construcción del proyecto se prevé ubicar en un área única la planta de producción.

Durante la fase de operación, los recipientes o contenedores de desechos domiciliarios se instalarán en sitios de fácil acceso de vehículos de recolección de basura o reciclaje, estos sitios estarán diseñados para compartir el espacio en plazas, parques y bosquetes y tendrán acceso peatonal y al servicio de recolección de basura por parte de EMASEO.

Es importante mencionar que los contenedores cumplirán con los estándares conforme la normativa vigente establecidos por EMASEO, para carga y descarga de residuos inorgánicos comunes y desechos inorgánico-reciclables (plásticos, vidrios, metales, papeles y cartones).



Manejo de residuos orgánicos

Con relación al manejo de residuos orgánicos producto de residuos domiciliarios y podas se establecerá un sitio de acopio para el almacenamiento y tratamiento, como abono orgánico, el mismo que será distribuido en el área verde del proyecto.

Para cumplir con este propósito la administración de la urbanización elaborará un manual de tratamiento de residuos orgánicos, a partir de la construcción y ocupación del primer conjunto habitacional.

El plano de las ubicaciones sugeridas de acopio de residuos esta graficada en la lámina No. 12, Anexo 1.

3.8. Concesión Onerosa.

El artículo IV.1.374, letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

“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).”

4. Análisis Urbano.

Para los macro lotes en las plataformas 1 y 2, se asigna la zonificación D5 (D304-80) y D6 (D406-70), y para los lotes 43 y 44 se asigna la zonificación A31(PQ), en los cuales, la posibilidad de edificación estará sujeta a las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Las nuevas asignaciones de uso de suelo y zonificación por la forma de ocupación y edificabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

	USO DE SUELO		ZONIFICACIÓN F.O. y Edificabilidad	
	VIGENTE	PROPUESTO	VIGENTE	PROPUESTO
Plataforma 1	RU1	RU3 Y M	A2 (A1002-35)	D5 (D304-80)
	RU1	RU3	A38 (A1002-35(VB))	D6 (D406-70)

	PE/CPN	PE/CPN	A31(PQ)	A31(PQ)
--	--------	--------	---------	---------

Los lotes con uso de Equipamiento tendrán asignación de zonificación Z2(ZC).

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>

Para la altura de edificación se plantea seis (6) pisos en los lotes perimetrales en la plataforma 1 y cuatro (4) pisos en los restantes, según el siguiente gráfico.



El proyecto plantea en el lote 1, la utilización de las tres plataformas existentes mediante un trazado vial que habilita las plataformas 1 y 2 con la creación de macrolotes para el desarrollo de viviendas de interés social e interés público en propiedad horizontal. Se ha diseñado un área verde central y áreas de equipamiento complementarias, las cuales se conectan a través de un corredor verde de 4m de ancho, que va junto con las vías principales, logrando así mayor amplitud, asoleamiento y una mejora en el espacio urbano.

LINDEROS LOTES INDIVIDUALES PLATAFORMA 1					
	AREA MZ.	LINDERO N	LINDERO S	LINDERO E	LINDERO O
LOTE 1	3.322,86	52,83m con	42,60m con	69,29m con	68,76m con
		otros propietarios	VP-2	lote 2	Plaza 1
LOTE 2	3.130,25	62,78m con	21,46 con VP-2	30m con area verde 1	69,29m con
		otros propietarios	41,24m con area verde 1	39,82m con lote 3	lote 1
LOTE 3	2.303,31	42,49m con	22,29m con area verde 1	70,07m con lote 4	39,82m con lote 2
		otros propietarios	20,19m con VP-2		30m con area verde 1
LOTE 4	3.110,62	61,56m con	21,09m con VP-2	40,44m con lote 5	70,07m con lote 3
		otros propietarios	40,47m con equipamiento 1	30m con equipamiento 1	
LOTE 5	3.132,94	61,56m con	40,46m con equipamiento 1	70,80m con lote 6	40,44m con lote 4
		otros propietarios	21,09m con VP-2		30m con equipamiento 1
LOTE 6	3.089,73	60,60m con	20,2m con VP-2	41,16m con lote 7	70,80m con lote 5
		otros propietarios	40,40m con area verde 2	30m con area verde 2	
LOTE 7	2.381,34	40,40m con	16,58m con area verde 2	71,36m con lote 8	41,16m con lote 6
		otros propietarios	23,81m con VP-2		30m con area verde 2
LOTE 8	3.192,06	44,65m con	44,66m con VP-2	71,60m con area verde 5	71,36m con lote 7
		otros propietarios			
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 co 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	55,36m 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	39,31m con lote 22	67,47m con plaza 2
			via publica S/N	27,98m con equipamiento 2	
LOTE 22	1.589,57	45,03m con	40,40m con	39,39m con lote 23	39,31m con lote 21
		equipamiento 2	via publica S/N		
LOTE 23	2.391,29	20,55m con equip 2	60,60m con	39,53m con lote 25	39,39m con lote 22
		37,95m con lote 24	via publica S/N		
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	39,82m con lote 26	39,53m con lote 23
			via publica S/N		
LOTE 26	2.543,17	16,49m con area verde 4	63,72m con	39,95m con lote 28	39,82m con lote 25
		38,47m con lote 27, 8,95 eq3	via publica S/N		
LOTE 27	1.254,37	46,55m con VP-1	38,47m con lote 26	28,01m con	29,15m con area verde 4
				equipamiento 3	
LOTE 28	1.756,90	43,80m con equipamiento 3	43,99m con	40,07m con lote 29	39,95m con lote 26
			via publica S/N		
LOTE 29	2.063,84	29,29m con VP-1	30,18m con	67,07m con VP-4	28,01m con equipamiento 3
			via publica S/N		40,07m con lote 28
LOTE 30	7.955,95	115,55m con lote 31	82,04m con	31,72m con equipamiento 4	
			otros propietarios	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	70,11m con VP-4
				17,33m con lote 43	

De igual forma se logra una conectividad entre las áreas verdes, de equipamiento y caminerías, con el área de protección del río Monjas en la plataforma 3.

Se aprovecha la vía existente que bordea al talud entre las dos plataformas 1 y 2 con forma semicircular, para conectarlas a través del trazado vial, y contar con un acceso vehicular tanto al área de protección ecológica, como al retiro de protección del río Monjas (plataforma 3).



IMPLANTACION REFERENCIAL

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	56,63m 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 colectora 143,51m con via colectora	49,16m con lote 30 127,98m con otros propietarios	307,57m con Río 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 colectora Simon Bolivar	77,64m con Río Monjas	44,82m con otros propietarios

La plataforma 3 es el área de protección de río Monjas, en la cual se propone hacer una recuperación de la orilla de río, mejorando las condiciones ambientales y así poder hacer un uso controlado de este espacio dentro de lo que permite la normativa.

5. Estructura vial.

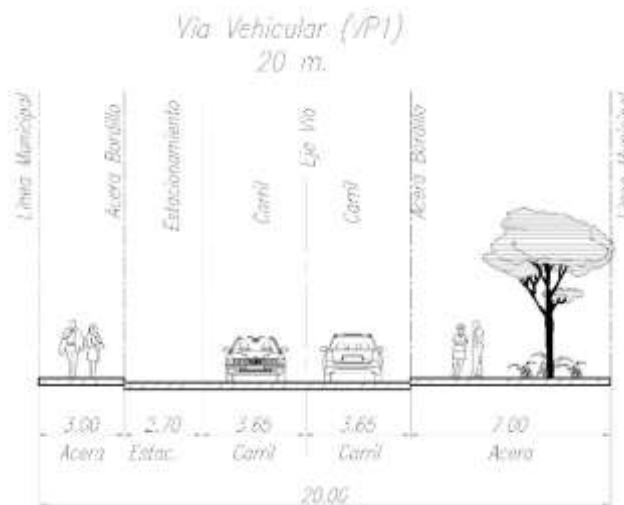
El trazado vial propone un área de transición en el ingreso con el cual se conectan dos vías principales de ingreso y salida, con un ancho de 16m. Junto a estas vías se ubica un corredor

verde de 4m que le proporciona una amplitud la caminerías y al entorno urbano, y permite tener un recorrido entre área verde.

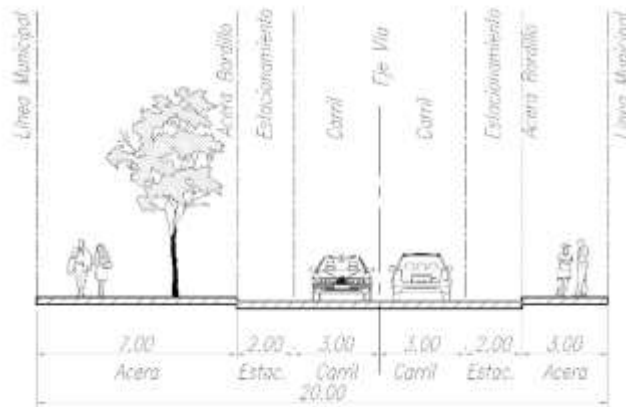
Conectando las vías principales se ubica una vía de 16m de ancho que también es acompañada por el corredor verde de 4m.

En la plataforma 2, el trazado descende por una vía de 16 m y se conecta con vías de 10 m de ancho que habilitan los lotes.

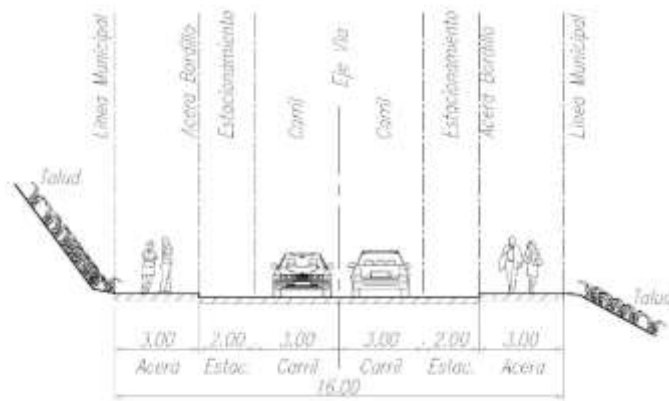
Nombre	Tipo	Numero Total de Carriles	Ancho de Carril (m)	Ancho de Acera (m)	Ancho de Acera (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carriles de Estacionamiento (m)	Ancho Total de Via (m)	Longitud (m)	Zona	Area (m2)
VP1	Local tipo D	2	3,65	3,00	7,00	1	2,70	20,00	358,00	Plataforma 1	6.975,51
VP2	Local tipo C	2	3,00	7,00	3,00	2	2,00	20,00	435,00	Plataforma 1	8.547,05
VP3	Local tipo C	2	3,00	3,00	3,00	2	2,00	16,00	460,00	Plataforma 2	7.566,42
VP4	Local tipo E	2	3,65	7,00	3,00	1	2,70	20,00	216,00	Plataforma 1	4.295,50
VP5	Local tipo F	2	3,00	2,00	2,00	-	-	10,00	139,87	Plataforma 2	1.627,70
VP6	Local tipo F	2	3,00	2,00	2,00	-	-	10,00	160,00	Plataforma 2	1.660,48
VS-CG		1	3,80		9,00	1	2,20	10,00	168,00	Plataforma 1	1.742,52
											32.415,18



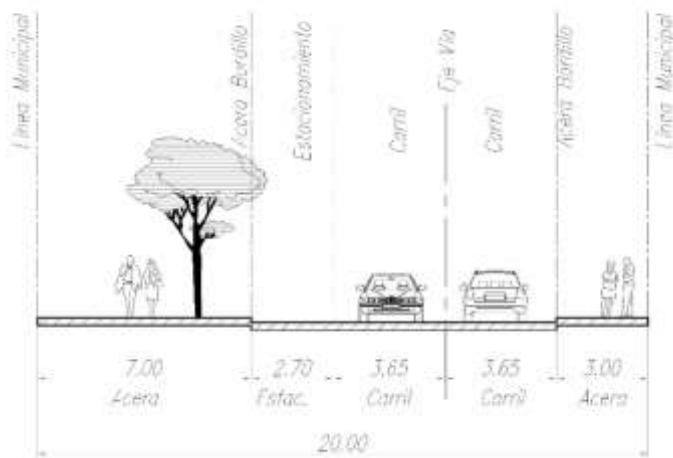
Via Vehicular (VP2)
20 m.



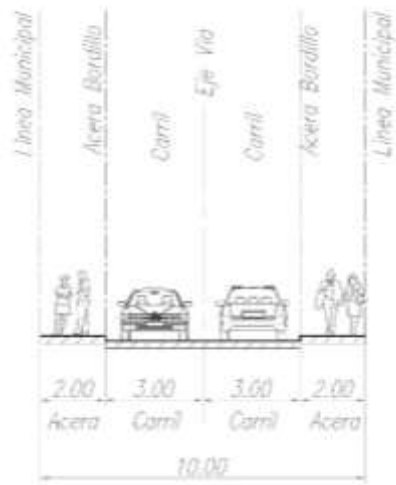
Via Vehicular (VP3)
16 m.



Via Vehicular (VP4)
20 m.



Via Vehicular (VP5 y VP6)
10 m.



Elaborado por:
CONSULTERMS S.A.