

Quito, 10 de enero de 2018

Referencia: Oficio No. SG-4037
Quito, DM, 18 de diciembre de 2018
Ticket GDOC: 2018-190676

PUAE: COMUNIDAD PERMACULTURAL AGRÍCOLA RESIDENCIAL
BOSQUES DE RUMIHUAICO

Asunto: **PRESENTACIÓN PROPUESTA DE PUAE**
AMPLIACION DE INFORMACIÓN

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.

De mi consideración:

En atención a su oficio SG4037 y de acuerdo a lo establecido en el art. 4 de la Ordenanza 183, de 13 de septiembre de 2017, adjunto sírvase encontrar el archivo digital que contiene los requisitos detallados en el citado artículo:

nombre o razón social del propietario o promotor:

ING. PATRICIO IZURIETA ANDRADE.
CC. 1703752350

ubicación del proyecto:

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO
SECTOR CHIVIQUI
BARRIO LA CERAMICA
PREDIO: 5191050

superficie del terreno a intervenir:

156.656,94 m2

uso o destino propuesto

AGRICOLA RESIDENCIAL RURAL

plano topográfico

DOCUMENTOS ADJUNTOS

levantamientoRUMIHUAICO.dwg

levantamientoRUMIHUAICO.pdf

cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto:

NORMATIVA METROPOLITANA VIGENTE

código zonificación	clasificación suelo	zonificación	uso	polígono	superficie	superficie total	COS PB	COS Total	
A4	Suelo RURAL	A5002-5	RN/PS	A	3.478,37	32.524,43	5%	10%	347,84
				B	29.046,06				2.904,61
A3	Suelo RURAL	A2502-10	AR	C	25.076,85	25.076,85	10%	20%	5.015,37
A7	Suelo RURAL	A50002-1	PE/CPN	D	77.212,67	77.212,67	1%	2%	1.544,25
A31	Suelo RURAL	PQ	PE/CPN	E	14.943,45	21.842,05	0%	0%	
				F	3.114,39				
				G	3.784,21				
edificabilidad total									9.812,07

El predio No. 5191050, se encuentra enteramente en **SUELO RURAL** y tiene asignada una edificabilidad total de **9.821,07 m2** para construcción de viviendas.

NORMATIVA METROPOLITANA PROPUESTA

código zonificación	clasificación suelo	zonificación	uso	polígono	superficie	superficie total	COS PB	COS Total	
A3	Suelo RURAL	A1002-25	AR	A	3.657,62	22.918,32	25%	50%	1.828,81
				B	3.641,48				1.820,74
				C	6.626,99				3.313,50
				D	6.698,86				3.349,43
				E	2.293,37				1.146,69
A3	Suelo RURAL	A1004-30	AR	F	5.002,76	12.346,10	30%	120%	6.003,31
				G	7.343,34				8.812,01
A3	Suelo RURAL	A1002-25	AR	H	7.181,43	15.713,74	25%	50%	3.590,72
				I	8.532,31				4.266,16
A7	Suelo RURAL	A50002-1	PE/CPN	J	63.953,57	70.718,54	1%	2%	1.279,07
				K	2.768,11				55,36
				M	963,64		19,27		
				N	1.977,83		39,56		
				O	394,26		7,89		
				P	661,13		13,22		
A31	Suelo RURAL	PQ	PE/CPN	Q	4.261,28	6.612,08	0%	0%	
				R	2.350,80				
edificabilidad total									35.545,72

El proyecto propone mantener la clasificación en **SUELO RURAL**, con uso **AGRICOLA RESIDENCIAL RURAL** y aumentar la edificabilidad a **35.545,72 m2**, entregando al municipio el 56,95% del suelo útil, como AREA VERDE.

cuadro de áreas estimadas:

Área del predio	156.656,94
lotes edificables	55.239,62
área verde pública	73.067,61
vías	28.351,12
número de lotes	42
número de viviendas	143

monto estimado total de inversión:

\$36.489.441,00 USD

justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos:

JUSTIFICACIÓN DEL PUAE

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial, se propone en un predio que cumple con la superficie mínima de 10.000 m², o con extensiones a partir de los 3.000 m², en lotes ubicados en áreas de centralidades según PMDOT, establecidas para este tipo de proyectos, al tener una extensión de 156.656,94 m².

Según lo establecido en el modelo territorial contenido en el PMDOT 2015-2025 del Distrito Metropolitano de Quito, se busca organizar el territorio de modo holístico, de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural, estructurado bajo los siguientes criterios: ... 3. Conservación del patrimonio natural **sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades en condiciones de sostenibilidad.**

Se trata de un proyecto de COMUNIDAD PERMACULTURAL AGRÍCOLA RESIDENCIAL. Es decir, un proyecto integralmente eco sostenible, incluyendo diseño ecológico en su arquitectura y urbanismo, que resuelva las condiciones de aprovechamiento del suelo, en equilibrio con las exigencias de conservación medio ambiental de su entorno.

Uno de los pilares de la propuesta del PUAE es la **ECOEficiencia**, considerando que, una mayor ecoeficiencia se alcanza mediante la generación de bienes y servicios que satisfagan las necesidades humanas y brinden calidad de vida a la vez que reduzcan progresivamente las cantidades de recursos que precisan y los impactos medioambientales que producen, este principio se decanta, en la práctica, en dos ejes de trabajo: el URBANISMO MEDIOAMBIENTAL y la ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA, en lo referente al paisaje edificado, complementándose con un tercer eje de trabajo en el COMPONENTE NATURAL.

Una amplia justificación y explicación del proyecto se encuentra en el documento adjunto: PUAEBosquesdeRUMIHUAICO.pdf

APORTES URBANÍSTICOS:

Área Verde entregada a la ciudad.

La normativa vigente nos obliga a un aporte del 15% del área útil urbanizable como aporte de área verde y equipamiento. El proyecto contempla un incremento de este porcentaje hasta el

58%, ascendiendo a 74.506,62 m², es decir CUATRO VECES el área obligada por normativa, será entregada en propiedad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Sistema de Espacio Público:

Esta área verde, contará con un sistema de senderos peatonales y **cuatro miradores**, dos hacia la quebrada Rumihuaico, uno hacia la parte alta del predio, en comunicación con el parque Bosque Protector Ilaló, y otro adicional hacia el norte, sobre el bosque de eucalipto. Este sistema de espacio público estructura recorridos y acceso público al parque, constituyéndose así el proyecto, en una de sus puertas de acceso.

Rehabilitación Ambiental:

En las áreas verdes entregadas se realizará la siembra de especies nativas, en un sistema de complementariedad, que posibilitará la “construcción” del parque Bosque Protector Ilaló y que además constituirá un hábitat ideal para la presencia de fauna local.

Uso Social del Patrimonio:

El parque Bosque Protector Ilaló, como área natural protegida es parte de nuestro patrimonio natural, por lo que es nuestra responsabilidad potenciar su uso social. El proyecto coadyuva en ese sentido al aportar con un acceso público al parque, dentro de un sistema de recorridos que incluye la quebrada Rumihuaico con sus propias cualidades ambientales.

Agro producción y Centro de Comercialización:

Al tratarse de una Comunidad Permacultural Agrícola Residencial, los proyectos cuentan con huertos orgánicos que producirán para consumo propio, pero los excedentes generados se comercializarán en un espacio adecuado para esta actividad en el parque público vecino. Este lugar servirá como encuentro además para la oferta de la producción de otros actores cercanos.

Pasarela Peatonal sobre Quebrada:

Consecuente al Centro de Comercialización propuesto en el espacio público cercano, el proyecto propone, como parte de sus aportes urbanísticos, a cargo del pago de Concesión Onerosa de Derechos, ligada a la aprobación de esta Ordenanza, la construcción de una pasarela peatonal con tratamiento paisajístico, que unirá este espacio público, sobre la quebrada Rumihuaico, con la comuna Leopoldo Chávez y el Barrio Rumihuaico.

Ciclovías:

Dentro del proyecto, las vías propuestas incluyen ciclovías. Adicionalmente, el proyecto propone la construcción de ciclovía en la calle La Cerámica y su extensión, desde la Ruta Viva, a lo largo de todo su recorrido.

Vía de nueva apertura:

El proyecto propone, como parte de sus aportes urbanísticos, a cargo del pago de Concesión Onerosa de Derechos, ligada a la aprobación de esta Ordenanza, la construcción de la prolongación de la calle La Cerámica, aprobada por el Concejo Metropolitano el 19 de junio de 2015. Esta apertura vial posibilitará la conexión del barrio La Cerámica, con el barrio Rumihuaico y la comuna Leopoldo Chávez, con los beneficios en seguridad, ya que, ante eventuales situaciones de emergencia, estos barrios contarán con más de una vía de salida.

Propuesta paradigmática de intervención de borde:

El proyecto resuelve una problemática urbana existente en ésta y muchas otras zonas del Distrito, por lo que consiste en sí mismo, en un ejemplo de resolución de esta tensión generada

entre los límites de desarrollo urbano y las áreas naturales, sean estas de CONSERVACION o PRODUCCIÓN. Desde esta perspectiva, el proyecto mismo consiste en un APOORTE URBANÍSTICO intangible para el mejor manejo del Ordenamiento Territorial en Quito. Este aspecto del proyecto es enormemente importante, sobre todo si consideramos la lógica de ocupación INFORMAL que ha signado la actitud sobre estos predios de borde en nuestra ciudad.

Arquitectura y medio natural:

El proyecto definirá, dentro de las normas de obligado cumplimiento a establecerse en la ordenanza especial del PUAE, criterios BIOCLIMÁTICOS arquitectónicos, así como aspectos de relación con el medio natural que permitirá entregar a la ciudad un proyecto EJEMPLO de buenas prácticas en intervenciones en estas áreas de encuentro entre lo urbano y lo natural, teniendo el SISTEMA NATURAL una importancia prevaleciente sobre el primero.

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un disco compacto conteniendo los archivos descritos:

1. [PUAEBosquesdeRUMIHUAICO.pdf](#)

Que expone los criterios URBANOS, MEDIOAMBIENTALES y de MOVILIDAD de la PROPUESTA DE **PUAE**, para su consideración por parte de la MESA TECNICA DE PUAE y la COMISION DE SUELO del Concejo Metropolitano de Quito.

2. [levantamientoRUMIHUAICO.dwg](#) y [levantamientoRUMIHUAICO.pdf](#)

levantamiento georeferenciado del predio, en formato cad y pdf.

3. [oficioPUAE17diciembre.pdf](#)

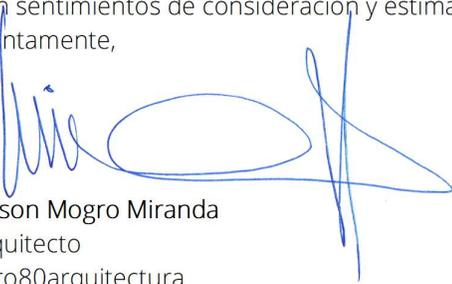
oficio de presentación inicial del expediente del PUAE

4. [oficioPUAE10enero.pdf](#)

el presente oficio.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Wilson Mogro Miranda
Arquitecto
Cero80arquitectura

Francisco Andrade Marín E6-24 y Av. Eloy Alfaro
ed. Carolina Milenium, of. 8A, CP. 170518 Quito – Ecuador
tel. 02-382 381
m: (593) 084948485 p: (593) 080739773
e-mail: wilson.mogro@cero80.com
http: www.cero80.com