



Fecha: 24 AGO 2018 Hora 11:32  
Nº. HOJAS -10h - Copias  
Recibido por:

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

Sr.  
Julio Bolaños  
Presente.-

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

**Asunto:** Determinación de la viabilidad del proyecto San José

De mi consideración.-

1. Conforme lo dispuesto en el CAPITULO III, PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017; y, en atención a los siguientes oficios:

- Oficio N°: SG-2018-1884 del 20 de junio de 2018, remitido por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-175232, que adjunta el oficio S/N, de fecha 16 de junio de 2018, suscrito por el Sr. Julio Bolaños, quien presenta la documentación para iniciar el proceso de aprobación del proyecto denominado: San José, a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.

2. Al respecto, la Mesa Técnica de PUAE, luego de revisar la documentación ingresada, y dar el tratamiento a dicho proyecto conforme lo dispuesto en el artículo 14, Etapa I y Etapa II de la Resolución SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017; le informa lo siguiente:

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

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

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

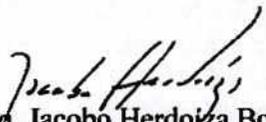
Adicionalmente a las observaciones planteadas en los informes técnicos antes citados, la Mesa Técnica de PUAE realizó las siguientes observaciones

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

### 3. Procedimiento:

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

Atentamente,

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	23.08.2018	
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	23.08.2018	

#### Adjunto:

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

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

**Abg. Andrés Isch Pérez**  
**Secretario General de Planificación**

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

**Dra. Verónica Arias**  
**Secretaría de Ambiente**

**Sr. Álvaro Maldonado**  
**Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad**

**Ing. Alfredo León Benavides**  
**Secretario de Movilidad**

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

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

**Ing. Marco Antonio Cevallos**  
**Gerente General de la EPMAPS**

**INFORME TÉCNICO**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**PROYECTO: SAN JOSÉ**  
**FECHA: 01 DE AGOSTO DE 2018**

Conforme lo dispuesto en la *Etapa II. Análisis del proyecto* del CAPITULO III de la RESOLUCIÓN SHTV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, que expide el “PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTONICOS ESPECIALES”, se desarrolla el siguiente informe técnico que determina el criterio técnico posterior al análisis del proyecto SAN JOSÉ, el cual se desarrolla en el lote con predio No. 104444, ubicado en el sector denominado Primavera Centro en la parroquia de Pífo.

**1. ANTECEDENTES**

- El 23 de noviembre de 2017, Sr. Julio Bolaños, ingresa a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente para el tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) el proyecto denominado “San José”.
- El 23 de noviembre de 2017, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante oficio No. 3411 remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto San José.
- El 5 de enero de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0067, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remite el expediente del proyecto al Sr. Julio Vadín Bolaños, para que lo actualice en base a lo establecido en la resolución No. SHTV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017.
- El 6 de junio de 2018, el Sr. Julio Bolaños, ingresa a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente para el tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) el proyecto denominado “San José”, en base a lo establecido en la resolución No. SHTV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017.
- El 20 de junio de 2018, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito mediante el Oficio N°: SGC-2018-1884, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con número de referencia GDOC 2017-175232, el expediente del proyecto San José a fin de que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- El día viernes 06 de julio de 2018, el Sr. Anshelo Bolaños, promotor del proyecto San José, realizó la presentación del proyecto, ante la Mesa Técnica de PUAE, de conformidad con lo establecido en el artículo 17, numeral 2, literal iv – Sesión No.1, de la Resolución STHV-12-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3330 del 9 de julio de 2018, se remite en formato digital a la Secretaría de Movilidad, la información presentada por los promotores del proyecto San

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

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

## **2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

### **2.1. Promotor del Proyecto**

El promotor del proyecto es la Familia Bolaños

### **2.2. Ubicación del Proyecto**

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



**Imagen 1. Ubicación Proyecto San José**

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

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

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

- Área según escritura: 26.914,00 m<sup>2</sup>
- Área gráfica: 27.831,57 m<sup>2</sup>
- ETAM 2.691,40 m<sup>2</sup>

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

#### 2.4. Regulación vigente para el predio 104444 según el PUOS

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

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

Tabla 1. Regulaciones predio 104444  
Fuente: Ordenanza 210-192 –PUOS

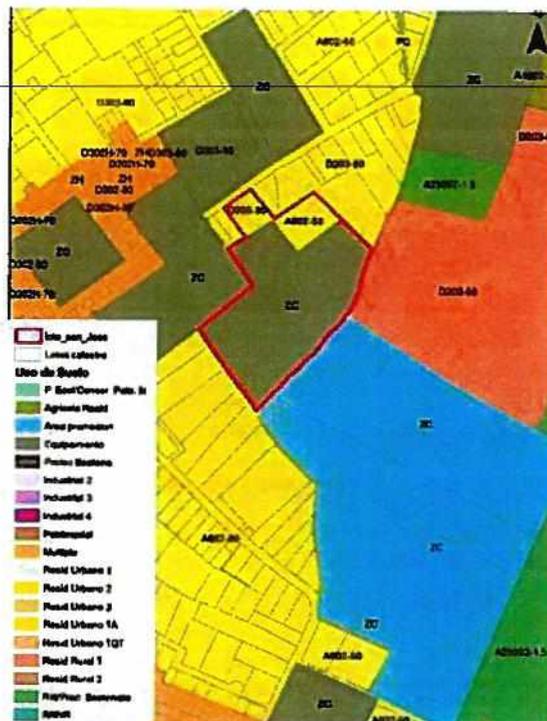


Imagen 2. Mapa de Uso de suelo – Predio 104444  
Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 210-192 PUOS

### 3. INFORMACION ENTREGADA POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO SANTA MÓNICA

La información contenida en este numeral ha sido obtenida del expediente entregado por el promotor del proyecto San José.

### 3.1. Justificación del Proyecto

El proyecto persigue la solución residencial para la población de ingresos medios que desea habitar en la parroquia de Pifo. La planificación residencial de este sector se basa en componentes ecológicos tanto en sus infraestructuras como en la normativa constructiva de sus residencias.

Plantea la generación de espacio público de encuentro (bulevar) y de identidad (plaza), además de fomentar el uso de transporte público como principal medio de transporte.

Genera áreas verdes públicas necesarias para la parroquia que actualmente no se encuentran como son: Vivero, máquinas de ejercicios, zonas caninas, canchas, juegos infantiles.

### 3.2. Programa Urbano Arquitectónico

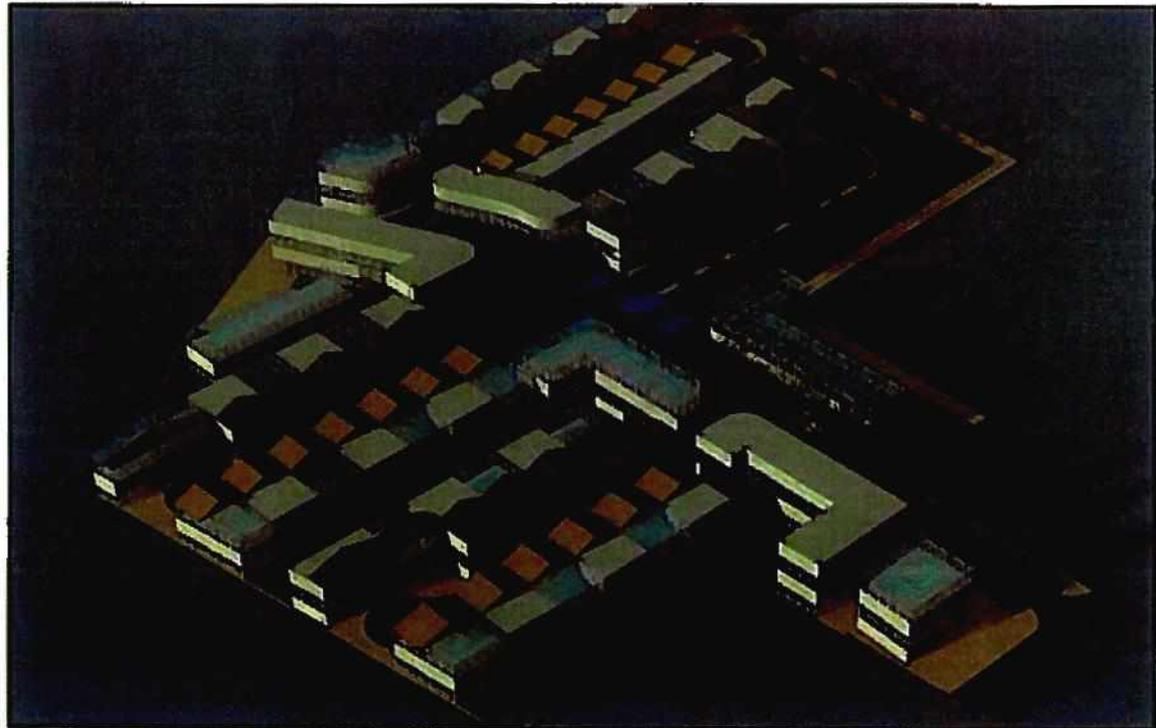
Bulevar longitudinal
Plaza central
Paradas de transporte público
Plataforma de paso peatonal
Vivero (en área de equipamiento público)

Área verde pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de juegos infantiles,</li> <li>• Zona de máquinas de ejercicio público,</li> <li>• Zona de canchas,</li> <li>• Zona de vivero.</li> </ul>
42 Lotes	33 lotes residenciales, con capacidad aproximada de 99 departamentos (considerando 3 departamentos por lote)
	9 lotes ubicados hacia el bulevar con actividades: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerciales y servicio (18 locales)</li> <li>• Residenciales (39 departamentos incluyendo viviendas de interés social como forma de pago al Municipio).</li> </ul>

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

**Tabla 2. Programa Urbanístico Arquitectónico**

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

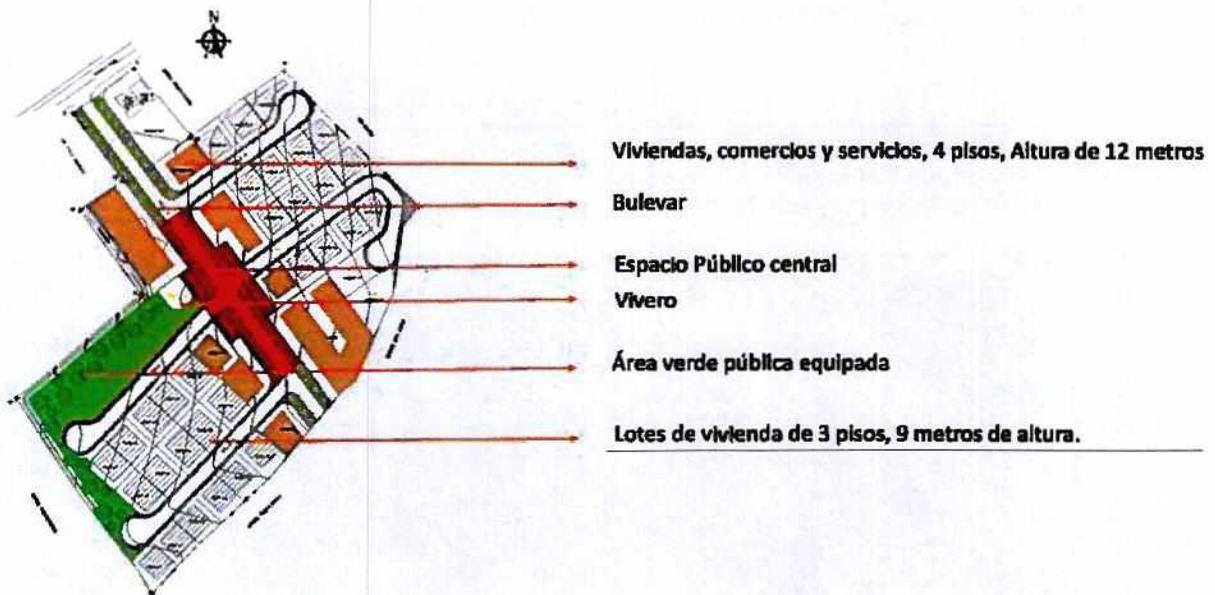


**Imagen 3. Perspectiva – Proyecto San José**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor

**3.3. Propuesta del Promotor – A Nivel Urbano**

La propuesta urbanística del promotor contempla las siguientes asignaciones componentes:



**Imagen 4 Plan Masa – Proyecto San José**

Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor

### 3.4. Áreas Verdes y Espacio Público

La propuesta del proyecto San José presenta en cuanto a áreas verdes y espacio público las superficies contempladas en el siguiente cuadro de áreas; del cual se establece que el 16,39% del área útil del lote se destinará a áreas verdes y espacio público.

<b>CUADRO DE RESUMEN</b>		
AREA TOTAL	27741,77	100,00%
AREA DE VIAS PROYECTADAS	7091,01	25,56%
AREA DE PROTECCION DE CANAL DE RIEGO	764,51	2,76%
AREA DEL LOTE A SUBDIVIDIR	20650,76	74,44%
AREA UTIL	19886,25	100%
AREA UTIL DE CONTRIBUCION COMUNAL + PLAZAS	3258,47	16,39%
AREAS DE LOTES A ESCRITURAR	16850,68	60,74

**Tabla 3. Programa Cuadro de áreas**

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

**3.5. Comparación Zonificación vigente y propuesta**

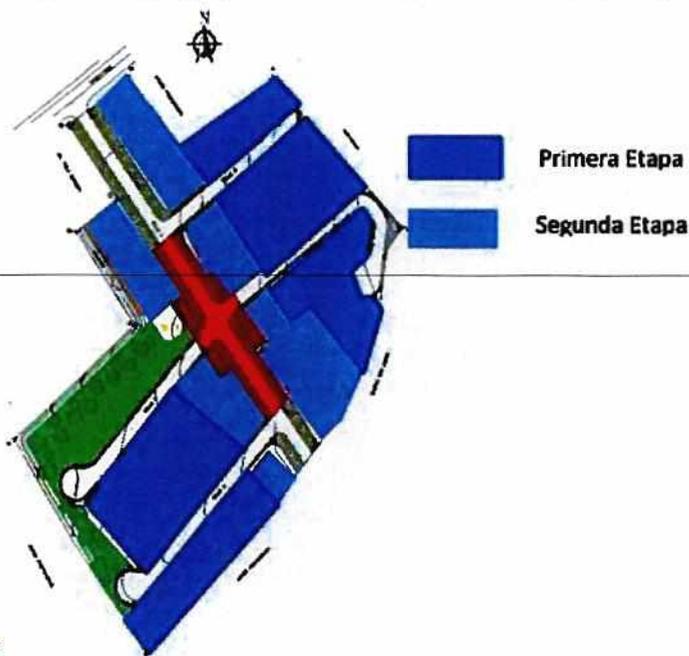
Vigente		Propuesto	
Uso de suelo	Zonificación	Uso de suelo	Zonificación
Residencial urbano 2	D 203-50 A 602-50	Residencial urbano 3 Residencial urbano 1	D 304-80 C 303-70
Equipamiento	Área de promoción	Residencial urbano 3 Residencial urbano 2	D 304-80 C 203-60

**Tabla 4. Comparación zonificación vigente con zonificación propuesta**  
Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

**3.6. Fases del Proyecto y monto estimado de la inversión**

**3.6.1. Fases del Proyecto**

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



**Imagen 5**  
Fuente: Expediente del proyecto San José presentado por el promotor.

**3.6.2. Monto estimado de la inversión**

En base a la información proporcionada por el promotor los montos de inversión son los siguientes:  
Etapa 1 obras de Urbanización: 361.772,60 dólares  
Etapa 2, construcción de los edificios en el área del bulevar: 5'000.000 dólares.

### 3.7. Aportes Urbanísticos

El promotor plantea los siguientes aportes:

Urbanos:

1. *Ocupa suelo urbano para un área de alto crecimiento como es Pifo.*
2. *Genera espacio Público de calidad.*
3. *Morfología integral.*
4. *Propone Vivienda de interés social.*

Movilidad:

1. *Se integra y permite la accesibilidad de los barrios del sur de la Parroquia.*
2. *Promueve el transporte público y peatonal.*
3. *Limita el uso de transporte privado*

Ambientales:

1. *Propone tratamientos ambientales en los aspectos urbanos y arquitectónicos.*
2. *Sistemas de reutilización de agua lluvia*

### 4. BASE LEGAL

- El Artículo 26.- Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, de fecha 30/12/2011, reformado por las Ordenanzas: Metropolitanas No. 432 de fecha 20/09/2013 y No. 183 de fecha 13 de septiembre de 2017, en sus numerales 1, 2 y 4 se establece que:

*"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:*

- a) Superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>.*
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

*"2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad."*

*"4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico."*

- La Ordenanza Metropolitana No. 041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 22 de febrero de 2015;

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

**POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL**

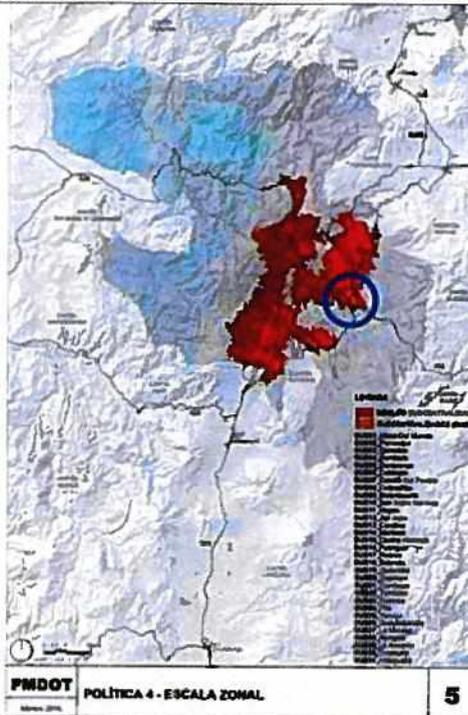
Constitución de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

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

**Síntesis de la situación:**

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

**Territorialización: Subcentralidad 24 Pifo**



**Imagen 6. Política 4 – Escala Zonal**

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito  
Subcentralidad 24 Pifo

12

## **POLÍTICA 5- ECALA LOCAL**

Incremento de la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ a través de la mejora de calidad ambiental del paisaje urbano, de la vivienda deficitaria y la implementación de medidas que regeneren la construcción edificatoria y del espacio público.

**Situación a la está orientada esta política:** Quito tiene un alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas consolidadas, en los ejes principales, áreas naturales y especialmente en los asentamientos periféricos, esto ha generado una imagen urbana deteriorada y discontinua, afectando directamente en la calidad de vida de los ciudadanos.

### **Síntesis de la situación**

01. Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas
02. Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales
03. Escasa consideración de la condición fisiográfica
04. Vulnerabilidad de la población ante amenazas naturales
05. Baja calidad de la edificación e infraestructuras en amplios sectores
06. Condiciones de habitabilidades precarias e insalubres

- La Ordenanza Metropolitana No. 210 y 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), vigente.
- El Ordenanza Metropolitana No. 183, que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

*“Esta ordenanza tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.”*

- La Resolución STHV-12-2017 de fecha 18/12/2017, que contiene el Procedimiento y los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en su artículo 1.- Objeto, establece que:

*“La presente resolución tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad con el correspondiente formulario declarativo requerido para el cálculo.”*

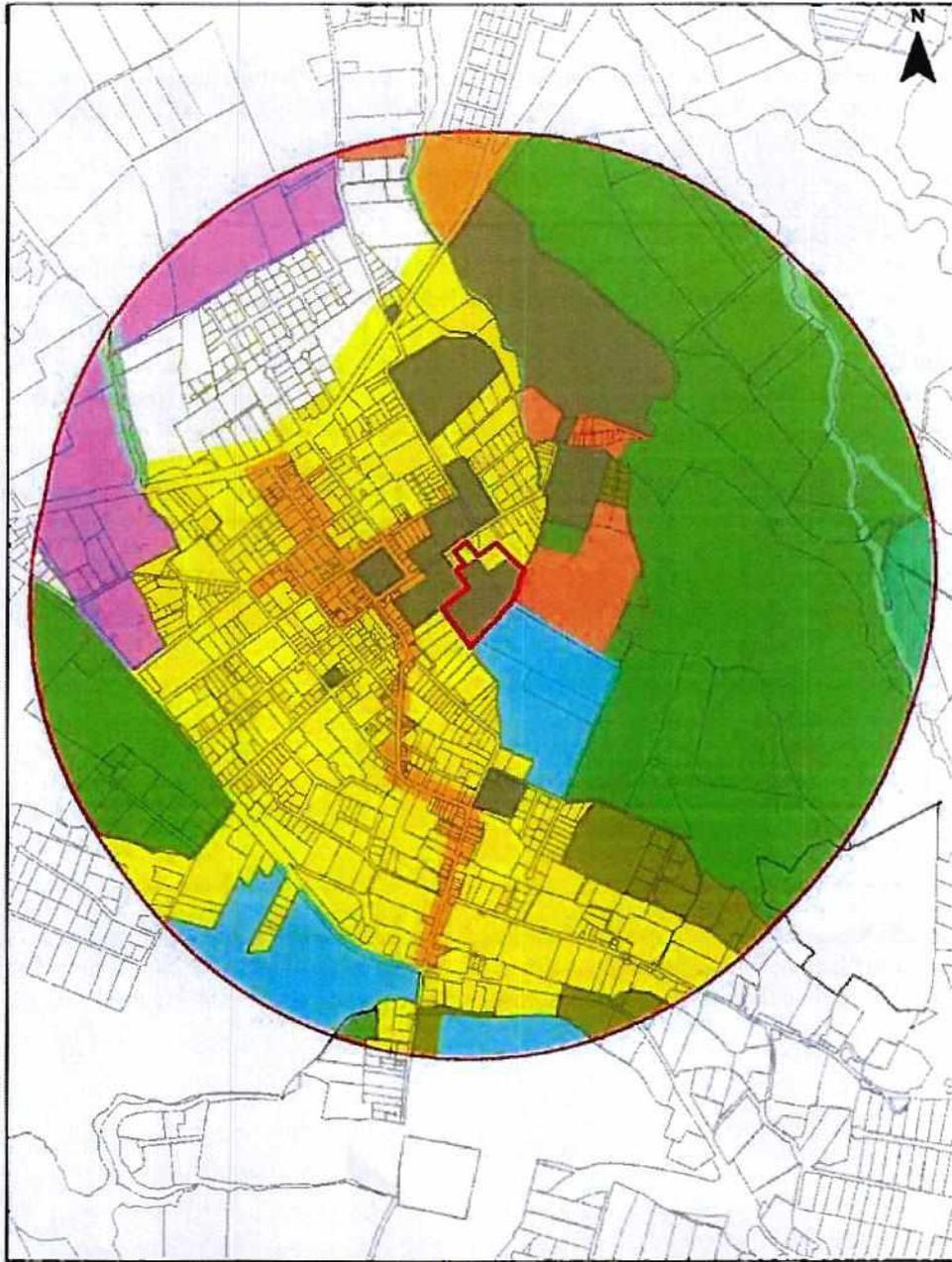
## 5. ANALISIS URBANO

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

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

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

N



**Imagen 7. Mapa de zona de estudio para el Proyecto San José**  
**Fuente: Ordenanza Metropolitana No. 210-192 PUOS**

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

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

Tabla 5. Datos de Zonificación del área de estudio

Fuente: Plan de Uso y Ocupación de Suelo

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

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

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

en la normativa vigente, además, plantea la conservación de las zonas de vegetación de mayor consolidación en especial las ubicada en el sector occidental, donde está el área verde pública. Hacia el sector central genera un bulevar con vegetación y zonas comerciales y de servicios compatibles con el Uso de suelo RU3, limitando las actividades conflictivas del sector como son bares, discotecas y karaokes, en lo referente al equipamiento, propone un vivero para el abastecimiento del área verde, este equipamiento debe ser consensuado con la Administración Zonal correspondiente.

**5.4 Aportes Urbanísticos que mejoren la Imagen Urbana y El paisaje.-** En base a los literales b y c del artículo 6 de la resolución SHTV-12 del 18 de diciembre de 2017 se analiza los aportes urbanísticos del Proyecto san José:

<b>Literal b) Aportes urbanísticos que mejoren la Imagen urbana y el paisaje</b>	<b>Proyecto San José</b>
Integrarse con el paisaje urbano mediante propuesta que contribuyan a poner en valor los atributos formales, espaciales y visuales del entorno.	El proyecto pone en valor la vegetación endémica respetando su conservación y anexándola al espacio público y a las áreas verdes públicas generadas.
Proponer soluciones y tratamientos que permitan articular adecuadamente las transiciones, la continuidad y accesibilidad de los espacios públicos y áreas privadas.	Plantea un área central como bulevar que permite la articulación vial y de espacio público con el sector sur de la Parroquia de Pifo.
Generar adecuadas transiciones entre objetos urbanos o arquitectónicos de distintas escalas y magnitudes con la finalidad de componer espacios integrados al paisaje urbano, en los cuales se minimicen los impactos por pérdida de luz, vista y aire.	Generando una altura acorde con su contexto urbano en los límites del proyecto y una transición hacia la zona central donde aumenta su altura en un piso (3m)

<b>Literal c) Aportes que contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales</b>	<b>Proyecto San José</b>
Conservación de las áreas naturales.	Conserva la vegetación endémica del sector en el bulevar y la concentración de la mayor masa vegetal la entrega como área verde pública.

## 6. CRITERIO TÉCNICO

De conformidad con los antecedentes expuestos, la documentación adjunta al expediente, la base legal antes indicada, y, el análisis urbano desarrollado, se realizó el correspondiente análisis técnico con respecto al proyecto denominado san José, determinando lo siguiente:

- a) La propuesta tiene una correspondencia directa con lo establecido en la POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL y POLÍTICA 5- ECALA LOCAL del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento territorial 2015- 2025.
- b) La propuesta se adapta al contexto urbano de Pifo, planteado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente y las regulaciones determinadas por la Dirección General de Aviación Civil.

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

## 7. CONCLUSIÓN

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

## 8. OBSERVACIONES

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

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoiza

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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	01.08.2018	<i>[Handwritten initials]</i>
Revisado por:	Ing. P. Cubillo	DMPPS	01.08.2018	<i>[Handwritten initials]</i>