

129 MAR 2019

 Abogado
Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

ASUNTO: PUAE BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS).

De mi consideración:

Mediante el presente oficio me permito informarle sobre el proceso y estado actual del PUAE Bosques de la Pampa (El Oasis), mismo que ha seguido el siguiente tratamiento:

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1377 de fecha 22 de marzo de 2019 (documento adjunto), suscrito por el arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y dirigido al Ing. Juan Francisco Merino, promotor inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS)" se informó al administrado sobre la viabilidad del proyecto, resolución que fue determinada por la Mesa Técnica de PUAE en la sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de marzo de 2019.

Se adjuntó al referido oficio, el *Informe de Viabilidad* del proyecto en base a los informes con los criterios técnicos favorables de las Secretarías de Ambiente, Movilidad y Territorio, Hábitat y Vivienda, incorporando el informe de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con dos observaciones sobre el proyecto (documentos adjuntos).

Cabe señalar que dicho Informe corresponde a la fase de reformulación del proyecto urbanístico arquitectónico especial, contemplado en la segunda etapa de la Resolución No. STHV-17-2018 Modificatoria de la No. STHV-12-2017.

El informe de Viabilidad establece la continuidad del proceso de acuerdo con las disposiciones contempladas en la etapa III de la Resolución No. STHV-17-2018, para lo que deberán elaborarse los estudios y absolver las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de la Mesa Técnica.

Finalmente, mediante correo electrónico de fecha 25 de marzo de 2019, el Ing. Juan Francisco Merino, remitió al Arq. Jacobo Herdoíza, el borrador de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Bosques de la Pampa", misma que al momento se encuentra en revisión y análisis por parte del área técnica de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo en coordinación con el promotor del proyecto.

Se remite adjunto al presente informe una copia del referido documento borrador.

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. M. González	DMPPS	2019-03-29	145
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS		2A

Adjunto: Lo indicado.

C.C. Abg. Sergio Garnica O.

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano.

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

 FECHA: 01 ABR 2019 HORA: 08:47:26
 N° HOJA: CUARENTA Y CINCO
 Recibido por: 

06 MAR 2019

Quito DM,
Oficio No. SM- 0525 -2019

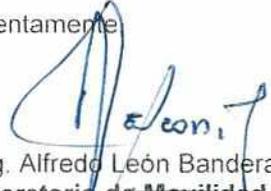
Arquitecto
Jacobó Herdoíza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.

Asunto: Alcance al criterio en el ámbito de la movilidad respecto del PUAE "El Oasis"

De mi consideración:

En atención al Oficio No. STHV-DMPPS-0919 del 22 de febrero de 2019 remitido con Ticket No. 2018-026734, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría a su cargo, mediante el cual solicita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto de la propuesta modificada del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "El Oasis", con base en la presentación realizada por los promotores del proyecto el 13 de febrero de 2019, al respecto y como alcance al Oficio No. SM-2524-2018 del 27 de diciembre de 2018, esta Secretaría ratifica su criterio favorable de viabilidad, desde el ámbito de la movilidad, para el mencionado proyecto, cuyos detalles se exponen en el adjunto Informe Técnico No. SM-DMPPM-020/2019.

Atentamente


Ing. Alfredo León Banderas
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Adj. Informe Técnico No. SM-DMPPM-020/2019
C. c. Arq. Vladimir Tapia G., Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Elaboración:	AOcana	DPPM	2019/02/27	
Revisión:	MNarvæez	DPPM	2019/02/27	

Ticket No. 2019-026734

**ALCANCE AL INFORME TÉCNICO No. SM-DPPM-137/2018 - CRITERIO TÉCNICO DEL
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "OASIS"**

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
27.02.2019*

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. SM-2524-2018 del 27 de diciembre de 2018, esta Secretaría emite criterio favorable de viabilidad en el ámbito de la movilidad al proyecto PUAE denominado "El Oasis" mediante Informe Técnico No. SM_DPPM_137/2018 del 18 de diciembre de 2018.

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0919 del 22 de febrero de 2019, e ingresado a esta Secretaría el con Ticket No. 2019-026734, el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita se emita el criterio técnico en el ámbito de la movilidad respecto del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE - denominado: "El Oasis", con base en la presentación, ante la Mesa Técnica de PUAE, de la propuesta modificada del proyecto, realizada por los promotores y consultores el 13 de febrero de 2019.

2. Criterio técnico de viabilidad 2018

Unas vez que esta Secretaría realizó la evaluación del proyecto PUAE "El Oasis", se emitió el criterio técnico favorable de viabilidad mediante el Informe Técnico No. SM_DPPM_137/2018 del 18 de diciembre de 2018, solicitando tomar en cuenta las siguientes observaciones en el estudio de impacto de tráfico que deberán presentar una vez que la Mesa PUAE de su criterio favorable al mencionado proyecto, las mismas que ratificamos mediante el presente informe:

- El proyecto debe definir cuál será su propuesta definitiva en cuanto al número de viviendas y por ende de plazas de estacionamiento, ya que los impactos de tráfico están directamente vinculados a la magnitud del proyecto.
- Para el diseño de los accesos y salidas vehiculares por la Av. Manuel Córdova Galarza y Prolongación de la Av. Simón Bolívar, deberá observarse las afectaciones definidas en el IRM y el replanteo vial actualizado, así como plantear el diseño geométrico de carriles de aceleración y desaceleración que permitan mantener la fluidez del tráfico para estas avenidas y las facilitar la incorporación adecuada de los flujos vehiculares hacia y desde el proyecto.
- El estudio de impacto de tráfico que debe presentar el promotor del proyecto contemplará el análisis de tráfico, a más de las intersecciones aledañas al proyecto, las intersecciones de Pomasqui y Pusuquí (Escuela de Formación de la Policía Nacional) y, el análisis en el redondel de El Condado.
- En cuanto a las medidas de mitigación de impacto de tráfico a generarse por el proyecto, estas serán definidas de manera específica en el estudio correspondiente. Sin embargo, es importante mencionar que las mismas deberán incluir soluciones para el cruce seguro de peatones a través de las avenidas colindantes, así como las paradas de transporte público correspondientes.

3. Análisis técnico de la propuesta modificada

Con base en la presentación realizada por los promotores del proyecto de la propuesta modificada del PUAER "El Oasis" y de la información enviada por la señora Patricia Fondello, Consultora del proyecto, mediante correo electrónico del 25 de febrero de 2019, en cuanto al requerimiento de la Mesa Técnica, no solo de la Secretaría de Movilidad, de definir del número viviendas y de plazas de estacionamiento, así como su ubicación en el plano de implantación del mismo, se desprende que el proyecto propone construir 2.800 unidades de vivienda e implementar 1.400 plazas de estacionamiento en total en subsuelo; 1.220 plazas ubicadas en 17 sitios en la Plataforma 1 (lado oeste del proyecto) y 180 plazas en 4 sitios en la Plataforma 2 (lado este del proyecto), como se muestra en la Figura No. 1.

Figura No. 1

Ubicación de los sitios de estacionamiento y número de plazas - Proyecto "El Oasis"

Fuente: Proyecto "El Oasis"



Fuente: Presentación del Proyecto Oasis

4. Conclusiones y recomendaciones

Por lo expuesto, se ratifica el proyecto "El Oasis" presenta condiciones que permiten emitir criterio **favorable de viabilidad** en cuanto se refiere al ámbito de la movilidad, cuyas observaciones detalladas en el numeral 2 del presente informe, deberán ser subsanadas de manera adecuada en el desarrollo del estudio de impacto a la circulación del tráfico y propuesta de medidas de mitigación, que deberá presentar siempre y cuando la Mesa Técnica PUAE determine un criterio favorable al proyecto mencionado.

Elaborado por: Arq. Alexandra Ocaña

Revisado por: Arq. Marcelo Narváez *A.*

Para: Ing. Alfredo León Banderas

Oficio No. SA- POL-2019-893
DMQ, 28 de febrero de 2019
Ref: STHV-DMPPS-771
STHV-DMPPS-920
GDOC: 2019-021907

Asunto: PUAE EL OASIS

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En relación al PUAE El Oasis, una vez revisado el expediente con la información complementaria en función de las observaciones emitidas por esta Secretaría mediante Oficio No: SA-2018-5233 del 10 de diciembre de 2018, me permito comunicarle que el promotor ha subsanado las observaciones y recomendaciones emitidas por esta Secretaría.

Con este antecedente, adjunto el informe con criterio favorable de la Secretaría de Ambiente al PUAE El Oasis.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,


Dra. Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE DEL DMQ ALCALDÍA

DESPACHO
SECRETARÍA DE
AMBIENTE
ALCALDÍA

Elaboración:	Diana Hernández	S.A.	2019/02/28	
Revisión:	Mariela Perrone	S.A.	2019/02/28	
	Ruth Elena Ruiz	S.A.	2019/02/28	
Aprobación:	Sebastian Sandoval	S.A.	28/02/2019	

Informe Criterio Técnico Ambiental
Subsanación observaciones ambientales al
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL
"EL OASIS"

Fecha: 28 de febrero de 2019

1. ANTECEDENTES

- Presentación del proyecto por parte del promotor en la mesa PUAE el 26 de octubre de 2018.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-5386-2018 recibido en la Secretaría de Ambiente el 07 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la información entregada por los promotores del proyecto para que se proceda a la respectiva elaboración de los informes técnicos competentes.
- En el mencionado oficio la STHV remite en un CD la presentación del proyecto presentada en la mesa y se señala que en caso de requerir información o documentación adicional, deberá comunicarse con el promotor del proyecto.
- En virtud de que la información enviada no cumple con los requisitos que constan en el Anexo 2 de la Resolución STHV-12-2017, se realizó la coordinación con el promotor del proyecto para solicitar el expediente completo del proyecto.
- El promotor del proyecto envía mediante correo electrónico el día 21 de noviembre el expediente ambiental del proyecto.
- Por decisión de la mesa MIR-PUAE se realiza visita de campo al predio de implantación del proyecto el día 26 de noviembre de 2018.
- Se envía a la STHV el informe técnico de criterio ambiental con observaciones mediante oficio No. SA-2018-5233 del 10 de diciembre de 2018.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0771 recibido en la SA el 15 de febrero de 2019, se adjunta la información complementaria del PUAE con la subsanación a las observaciones emitidas en le informe en mención.

2. REVISIÓN DE SUBSANACIONES AL PUAE EL OASIS

Relación Espacial del proyecto con el contexto Biofísico (Bióticos-Físicos) del proyecto y su Área de Influencia

Observación:

El proyecto describe los componentes ambientales del área implantación pero se requiere información sobre la cuenca alta y media de la quebrada que se origina en las laderas del volcán Casitahua. De acuerdo al análisis de sitio de implantación del proyecto, y de acuerdo a la visita de campo realizada, el proyecto requiere de un análisis de la dinámica hídrica asociada a la mencionada quebrada, a fin de asegurar que no existan flujos subterráneos que afecten la estabilidad del suelo en el lado norte del proyecto. Se recomienda se realice un análisis del predio con un especialista en hidrogeología. El mismo estudio deberá aclarar el origen de la Plataforma 2 donde, de acuerdo al documento, se menciona la existencia de una antigua cantera. El área semicircular asociada a la Plataforma 2 ya se identifica en las imágenes de satélite desde 1969, de confirmarse la relación de la formación del área circular con la dinámica antigua del río Monjas, sería necesario profundizar el análisis sobre la factibilidad de la construcción de los bloques de departamentos diseñados en esta plataforma.

Se requiere una aclaración en relación al borde superior de quebrada del predio.

Subsanación:

Se hace un análisis de la microcuenca alta y media que se origina en el Casitagua. El análisis responde a la dinámica hidrológica de la microcuenca y sugiere que no se presentan riesgos de inestabilidad global, ni de licuefacción del suelo en las dos plataformas, lo que permite dar viabilidad a la propuesta. En la tercera plataforma se propone protección estricta del sector, lo que no activa ningún riesgo.

Lo anterior se ve complementado con el informe de riesgo a inundaciones, a movimientos en masa y deslizamientos que ubica el sector en bajo riesgo. En cuanto a sismos lo ubica en alto riesgo y para incendios forestales el riesgo es medio.

Adicionalmente, el documento explica la propuesta de estabilización y manejo de los taludes presentes en el área de implantación.

Así mismo, de acuerdo al informe realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, se menciona que al extremo oriental del predio se observa otro nivel de terraza formado por intervención antrópica.

Componente 1. Protección y restauración del entorno natural y urbano

Observaciones:

- Es necesario que se identifique con mayor precisión el borde de mayor crecimiento del caudal del río Monjas y se describan las condiciones bióticas y de riesgos asociados.
- El proyecto requiere un análisis de riesgos asociados a las crecidas extremas del río Monjas y a la evaluación del riesgo asociado a lluvias extremas y eventuales inundaciones por crecidas de la quebrada sin nombre que baja desde el Casitagua. Además, teniendo en cuenta que la cobertura vegetal es propia de bosque seco internadino, la susceptibilidad a incendios forestales está presente, por lo que hay que considerar medidas de prevención de incendios en el proyecto. Se requiere incluir análisis de riesgos del predio, para lo cual se recomienda revisar el mapa de riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del DMQ.
- El proyecto no especifica si los pocos árboles existentes en las diferentes plataformas se van a mantener o van a ser reemplazados. Si se van a extraer se debe considerar la aplicación de la normativa correspondiente (Acuerdo Ministerial 059) y las compensaciones que dicha norma manifiesta.
- Se requiere que se detalle las acciones específicas para estabilizar los taludes, tanto en el sector entre las plataformas 1 y 2, como en la plataforma 3.
- En base a lo observado en el recorrido, el sector norte del predio, sobre todo en el área de la plataforma 3 debería evaluarse la posibilidad de tratarlo como una zona especial a donde emerge la humedad asociada a la quebrada sin nombre que baja desde el Casitagua.
- El desarrollo de las áreas verdes puede cambiar en función de los resultados de los análisis adicionales propuestos en las secciones anteriores. Por otro lado, es necesario definir con precisión el alcance que tiene el proyecto con respecto al establecimiento de áreas verdes, plazas, parques, jardines y demás. Para dicho establecimiento hay que considerar árboles utilizados en la gestión del arbolado urbano y las siguientes fases: 1) plantación; 2) mantenimiento y 3) manejo; se debe definir el alcance del proyecto y la responsabilidad del mantenimiento y consolidación del arbolado. Otro elemento importante es garantizar la humedad y la calidad del suelo para que la cobertura de vegetación que se proponga, cumpla con la propuesta que se plantea en el proyecto (conectividad, recreación, paisaje, etc.)
- En función de los resultados de los análisis adicionales propuestos en las secciones anteriores, será necesario fortalecer las acciones propuestas en el proyecto con relación a la temática de riesgos. En este sentido, se requiere que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda solicite a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se pronuncie respecto a posibles riesgos para el proyecto.

Subsanación:

- La observación sobre el comportamiento del Río Monjas, las condiciones bióticas y los riesgos asociados, han sido solventadas en la documentación complementaria entregada.

- Los documentos presentados y los de evaluación de riesgos elaborado por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, hacen un análisis de los riesgos asociados al proyecto. En resumen se concluye que las amenazas presentes en el área son:
 1. Inundaciones, baja susceptibilidad
 2. Incendios forestales
 3. Movimientos en masa y deslizamientos, baja susceptibilidad, a excepción de los sectores donde existen taludes desprovistos de obras de protección donde se tiene muy alta amenaza o susceptibilidad a la generación de movimientos en masa.
 4. Sismos, alta-muy alta susceptibilidad

Las amenazas encontradas son mitigables y deben considerarse en el diseño y acciones propuestas en el proyecto.

- Se explica que la cobertura arborea presente principalmente en zonas de taludes o de pendientes fuertes, será mantenida y se propone enriquecer esta cobertura con fines de protección. Además en el documento "Revegetación" se detalla los procesos de arbolado que se proponen llevar en el proyecto.
- Se proponen las acciones para la estabilización de taludes en las tres plataformas.
- De acuerdo a los estudios de suelos, de las dinámicas hidrológicas del área de implantación, se descarta la posibilidad de que en esta área se presente humedad asociada a la quebrada presente. Se propone, según recomendaciones de los estudios realizados, subir el nivel del relleno y utilizar cobertura vegetal para la estabilización de los taludes presentes.
- En los anexos entregados, se detalla una propuesta de revegetación en el sitio de implantación, con diferentes sistemas de plantación que contribuyen con la recuperación de la cobertura vegetal y el fortalecimiento de la Red Verde Urbana.
- Se sugiere considerar el tema de incendios forestales con medidas de prevención, control y mitigación.
- El documento "Revegetación" realiza una zonificación del sitio de implantación, donde se proponen diferentes sistemas de recuperación de la cobertura vegetal que fortalecen la propuesta de la Red Verde Urbana en el DMQ. Se recomienda considerar las observaciones planteadas en el punto 3.3

Conclusión:

En relación a este componente, las observaciones planteadas en el informe emitido por la Secretaría de Ambiente del 10 de diciembre de 2018, han sido solventadas con los informes técnicos que se presentan actualmente.

Como parte del análisis de la parte alta y media de la microcuenca que atraviesa el sitio de implantación del proyecto, se han generado informes técnicos (anexos: informe hidrogeológico y estudios de suelos) que detallan la dinámica hidrológica de esta microcuenca y la influencia en el sitio de implantación; los resultados de estos estudios deben ser tomados en cuenta en la realización del proyecto.

Además, los estudios de suelos calculan la capacidad de carga del área del proyecto y recomendaciones para establecer los cimientos de las edificaciones, lo cual deberá ser considerado por el promotor.

Con respecto a los temas de riesgos, también se han generado informes técnicos (anexos: informe de riesgo e informe de riesgo a inundaciones) desde la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, los cuales analizan las potenciales amenazas que se presentan en el sitio de implantación. Se presentan amenazas vinculadas con movimientos en masa, deslizamientos e inundaciones; las relacionadas con sismos y también se presenta amenaza de incendios forestales; lo que implica la necesidad de generar algunas medidas de prevención y mitigación al respecto, y considerando específicamente el relacionado a incendios forestales.

Finalmente, en los anexos entregados, se detalla una propuesta de revegetación en el sitio de implantación, con diferentes sistemas de plantación que contribuyen con la recuperación de la cobertura vegetal y el fortalecimiento de la Red Verde Urbana, no obstante, se realizan las siguientes recomendaciones:

- Un importante porcentaje de las especies recomendadas por el Ing. Kingman son foráneas, se debería buscar favorecer la vegetación nativa.
- El caso del Cedro, que si bien está presente, no es propio de este piso climático
- Se debe considerar el hecho de que ese suelo ha recibido una infiltración mínima de agua durante largos períodos de tiempo, la incorporación de pastos,

céspedes y vegetación de jardinería hará un importante aporte de agua de infiltración, por lo que es necesario considerar este punto para los drenajes respectivos.

- Conviene considerar criterios de vegetación utilizando material como el Jardín Emplumado, para fortalecer la Red Verde en el sector.
- Se deben cuidar, proteger y promover ejemplares de especies como el algarrobo, la mimosa y el guarango, propios de este piso climático y que están en condiciones vulnerables

Observaciones subsanadas con recomendaciones a considerar.

Componente 2. Uso y eficiencia de Agua

Observaciones:

- El proyecto debe describir el comportamiento de:
 - 1) La quebrada del Volcán Casitahua que llega hasta MARESA, y se localiza en el entorno del predio. Se recomienda un análisis de afectación hacia el predio.
 - 2) Las aguas subterráneas, considerando el pozo de explotación con que cuenta el predio en la plataforma 1 y los pozos piezométricos localizados en la plataforma 2. Incluir permiso otorgado por la Autoridad competente para el uso que el proyecto estima.
 - 3) El Río Monjas, más allá de que tributa la subcuenca del Río Guayllabamba y que ha modificado la dirección de su cauces según registros del año 1984. Se recomienda un análisis de afectación con la Plataforma 3 y zona de protección.
- El proyecto declara que no causa afectación al entorno natural, (página 19 documento Ambiental OASIS.pdf).

El proyecto debería describir las afectaciones sobre el agua subterránea y el río Monjas, el el último caso, mientras no esté en operación el sistema de interceptores y la planta de tratamiento de aguas residuales de ciudad.

El Informe No. 20180098 del 30 de julio de 2018 emitido por Ingeniería de Proyectos de la EPMAPS manifiesta que no tiene factibilidad de Servicio de Alcantarillado el predio del proyecto, y no hace referencia al uso y acceso del referido interceptor.
- El proyecto debe proponer acciones de prevención, control y mitigación sobre el agua subterránea y el río Monjas durante la construcción y operación.

Si no es favorable el servicio de alcantarillado, y es posible el conectarse al interceptor de la EPMAPS, será necesario que la calidad y cantidad de aguas residuales domésticas que el proyecto contribuya al mismo, sean aprobadas por la referida Empresa. Caso contrario, el proyecto debe contemplar un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- El proyecto menciona medidas de permeabilidad en los espacios públicos, (caminería permeable en parque recreacional pasivo, semipermeable en vía peatonizada); sin embargo no analiza la escorrentía que tiene el terreno cuando la quebrada del lado oeste conduce agua lluvia.
- El proyecto no contempla captación de agua lluvia y su manejo.
- El proyecto no identifica calidad y cantidad de aguas grises y negras que se generarán, no describe cuáles serán conducidas sea a un interceptor o a un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- No hay ningún análisis respecto a la generación e lodos o desechos residuales sea del proceso de conducción a un interceptor o de la operación de una planta de tratamiento de aguas residuales domésticas.
- El proyecto no contempla instalaciones ni accesorios que aporten con la reducción de consumo de agua potable para la fase de operación, ni otras iniciativas de ahorro, optimización, y minimización en el consumo de agua.
- Es necesario que el proyecto proponga las prácticas ambientales que den soporte a los criterios de eficiencia del numeral anterior, para la etapa de operación.

Al momento de la regularización ambiental del proyecto, el Plan de Manejo Ambiental del mismo, deberá contemplar Plan de Rehabilitación, Plan de Relaciones Comunitarias y el Plan de Seguridad y Salud Ocupacional.

Subsanación:

- Se ha subsanado el requerimiento entorno a describir el comportamiento de la quebrada del Volcán Casitahua que llega hasta MARESA, del Río Monjas, y del agua subterránea.

- o El proponente se compromete a solicitar a la autoridad competente SENAGUA, sobre su autorización y/o ratificación del aprovechamiento de agua para riego en función de los nuevos requerimientos de la propiedad conforme al proyecto.
- o El proyecto considera la canalización de agua lluvia en cubiertas de edificaciones, vías y plazas. El proyecto prevé generar diseños de calzada que direccionen y distribuyan el agua lluvia en áreas verdes.
- o Se incluye análisis de escorrentía.
- o En relación al tratamiento de aguas y grises, el promotor está a la espera del pronunciamiento formal por parte de la EPMAPS sobre la factibilidad de a la red pública del sistema de interceptores de aguas residuales. De no contar con esta factibilidad, el promotor se compromete a asumir una alternativa de tratamiento de aguas residuales previa su disposición final conforme a los parámetros establecidos por la EPMAPS y cuya descarga cumplirá con los parámetros establecidos por la normativa ambiental vigente.
- o El promotor 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.
- o En relación en la propuesta de buenas prácticas ambientales en el ámbito de éste componente, se propone:
 - o Realizar un instructivo que recomendará buenas prácticas ambientales
 - o Con relación al tratamiento de aguas residuales se plantea la posibilidad de utilizar los lodos remanentes de este proceso como abono para las áreas verdes.

Conclusión:
Observaciones subsanadas.

Componente 3. Material, Energía y Confort
Observación:

- Se menciona que el Proyecto, prevé mecanismos de eficiencia energética para aprovechar ventilación, iluminación, sombra y motivar la apropiación del espacio público peatonalizado, sin embargo no se especifica estos mecanismos.

Subsanación:

- Se propone mecanismos relacionados a eficiencia energética para aprovechar ventilación, iluminación, sombra y motivar la apropiación del espacio público peatonalizado.

Conclusión:
Observación subsanada.

Componente 4. Residuos Sólidos
Observaciones:

- Se requiere se mencione la obligatoriedad de la coordinación para la disposición final de residuos inorgánicos con gestores ambientales autorizados.
- Se requiere solicitar la factibilidad del servicio a EMASEO.
- Se requiere que para todas las fases se mencione la obligatoriedad del cumplimiento a lo estipulado en la ORD. 332.

Subsanación:

- Se presenta la factibilidad del servicio por parte de EMASEO EP mediante oficio No. 248-CGT-DROS-2018. Así mismo se menciona la obligatoriedad del cumplimiento de la ORD. 332 y se menciona la coordinación con los gestores ambientales para la disposición de residuos aprovechables.

Conclusión:
Observaciones subsanadas.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis que antecede, el promotor del Proyecto El Oasis, ha subsanado las observaciones emitidas en el informe de la Secretaría de Ambiente mediante oficio No. SA-2018-5233 del 10 de diciembre de 2018, por lo que se emite el **criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente**. En este sentido, se solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos aquí planteados.

Miembros de la Mesa Interna de Revisión PUAE

Ruth Elena Ruiz

Mariela Perrone

Sebastian Sandoval

Santiago Andrade

Diana Hernández

Gustavo Mosquera

Diana María Hernández Caicedo

De: Patricia Fondello <quintapared_ec@yahoo.com.ar>
Enviado el: miércoles, 27 de febrero de 2019 16:19
Para: Diana María Hernández Caicedo
Asunto: Proyecto Bosques de la Pampa. Aspecto Ambiental

Buenas tardes, Ingeniera Diana Hernández.

Adjunto como alcance a la documentación presentada, la ampliación al tema del componente Eficiencia y uso del agua. Muchos Saludos

Captación de agua lluvia

El proyecto considera la canalización de agua lluvia en cubiertas de edificaciones, vías y plazas. Es importante destacar que las precipitaciones no sobrepasan los 800 mm/año de agua lluvia y los suelos tienen características de rápida infiltración en clima seco.

En la canalización de aguas, el proyecto prevé generar diseños en calzada que direccionen y distribuyan el agua lluvia en áreas verdes y su excedente se descargue al río Monjas, es importante destacar que la red de agua lluvia no se mezcla con la red sanitaria del proyecto.

Si bien, las áreas verdes del proyecto contemplan la disponibilidad de agua de pozo para riego para su adecuado mantenimiento, el Promotor solicitará a la autoridad competente del agua SENAGUA, se actualice y ratifique el aprovechamiento de agua para riego.

En caso de que la autoridad del agua no ratifique el aprovechamiento de agua para riego es importante mencionar que las características de arbolado y cubre suelos vegetales en áreas verdes se caracterizan por ser adaptadas a clima secos y bajo mantenimiento.

Tratamiento de aguas servidas

Las aguas residuales grises y negras procedentes de 2.800 viviendas serán canalizadas y conectadas directamente a la red pública del sistema de interceptores de aguas residuales del Programa de Saneamiento Ambiental, el mismo que se encuentra en construcción y es ejecutada por la Gerencia de Infraestructura de la EPMAPS.

El sistema de interceptores es una alternativa efectiva al proyecto urbanístico, de acuerdo al pronunciamiento de la EPMAPS en Mesa Técnica PUAES, para lo cual se solicitará nuevamente a la Gerencia de Infraestructura de EPMAPS contar con este servicio público. En el caso de que la Gerencia de Infraestructura de EPMAPS su pronunciamiento sea negativo, el promotor asumirá una alternativa de tratamiento de aguas residuales previa su disposición final al río Monjas conforme los parámetros establecidos por la EPMAPS.

De ser el caso, el tratamiento contemplará aguas grises y negras que serán tratadas en una sola planta de tratamiento de crecimiento modular conforme las etapas de construcción y

ocupación de viviendas, la misma que se ubicará en las proximidades del río Monjas, separadas de las unidades de viviendas y del puente los Pájaros.

Se debe destacar que el agua tratada no tiene el propósito de ser reutilizada para riego de áreas verdes u otro uso; sin embargo, las descargas de agua tratada al cauce natural cumplirán con los parámetros establecidos en la normativa ambiental vigente.

Optimización y eficiencia de consumo de agua potable

El proyecto contempla vivienda de interés social; por lo que se pondrá atención y 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, para lo cual se estudiará y cotizará en el mercado nacional equipos accesibles “económicos” relacionado a inodoros de bajo consumo, duchas y grifos economizadores, así como dispositivos de regulación de presión y caudal en lavaderos.

Buenas prácticas ambientales

Se realizará un instructivo que recomendará buenas prácticas ambientales que regulen el empleo de productos biodegradables para mejorar el desempeño ambiental del tratamiento de aguas grises que proceden de lavabos, duchas y otros desagües de los edificios.

Con relación al tratamiento de aguas negras producto de inodoros los residuos finales serán tratados como lodos remanentes que podrán ser utilizados como abono para el área natural forestal.

El trazado de redes de alcantarillado de aguas grises y negras irá siguiendo las vías de implantación del proyecto urbanístico y serán canalizadas por gravedad a la planta de tratamiento y/o a la red de interceptores.

Se realizará un instructivo que recomendará buenas prácticas ambientales a residentes en el uso y consumo de agua potable conforme las recomendaciones establecidas por la EPMAPS.

El arbolado de espacio público considera especies adaptadas a clima seco y maltrato urbano.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: La información contenida en este e-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la entidad a la cual esta dirigido. Si usted no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje está prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenviarlo a su origen para comunicar la recepción equivocada y borre inmediatamente el mensaje y cualquier adjunto recibido. MIDMQ no asume responsabilidad sobre la información, opiniones o criterios contenidos en este e-mail que no estén relacionados con negocios o actividades comerciales o funciones de su

INFORME TÉCNICO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL JARDINES DE LA PAMPA (EL OASIS)
FECHA: Marzo 2019

De acuerdo a lo establecido en la Resolución No. SHTV-17-2018 del 29 de noviembre de 2018 modificatoria de la Resolución No. SHTV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017, se desarrolla el siguiente informe que determina el criterio técnico territorial sobre el proyecto denominado "JARDINES DE LA PAMPA (EL OASIS)", el cual se desarrolla en el lote con número de predio 416286, ubicado en la parroquia rural de San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de Quito.

1. ANTECEDENTES

- Mediante oficio No. 002 MM de fecha 20 de agosto de 2018, la Arq. Patricia Fondello presenta para análisis el proyecto urbanístico arquitectónico especial EL OASIS en un predio de unipropiedad localizado en San Antonio de Pichincha, al que adjunta el expediente con 59 hojas.
- Con oficio SG-2638 sin fecha y ticket de referencia GDOC No. 2018-107841 y 2018-100145 suscrito por el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, en atención a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 (2017-09-13), se remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que se continúe con el trámite administrativo respectivo.
- Mediante oficio 004 MM suscrito por el Ing. Juan Francisco Merino, promotor del proyecto, ingresado a esta dependencia con ticket de referencia GDOC 2018-151970 de fecha 10 de septiembre de 2018, solicita se considere la propuesta como Proyecto Modificadorio al PUAE Sol Quito Oasis, ya que el terreno donde se propone desarrollar el proyecto es el mismo lote del PUAE SOLQUITO-OASIS aprobado y sancionado con Ordenanza Metropolitana No. 341.
- La Ordenanza Metropolitana No. 341 aprobó y sancionó el proyecto urbano arquitectónico especial SOLQUITO –OASIS, desarrollado en el predio No. 416286. En este proyecto no existieron cambios en las asignaciones de uso de suelo y zonificación, generándose únicamente la compatibilidad de la actividad económica propuesta: "Estacionamiento temporal de Automotores previo a la Distribución para Venta y Taller para Remediación de Daños producidos por el transporte de automotores nuevos", con el uso de suelo vigente Residencial 1 (R1).

En las Disposiciones Generales de la referida Ordenanza No. 341 se señala que la Administración Zonal La Delicia verificará el cumplimiento de las obligaciones de la promotora y propietaria, estableciendo que en caso de que no se entreguen a la Municipalidad las áreas relativas al aporte urbanístico, protección del río Pomasqui

(Monjas) y acceso a estas áreas en el plazo de 360 días contados a partir de la sanción de la ordenanza, el Concejo Metropolitano revocará la misma.

- Mediante oficio No. AZLD-DGT-UTYV-2018-2613 de fecha 20 de septiembre de 2018, se adjunta el informe técnico No. 185-UTYV.18 de la Administración Zonal La Delicia en que se informa que no se ha cumplido con las obligaciones estipuladas en la Ordenanza No. 341 en relación a la entrega de áreas relativas al aporte urbanístico, protección del río Pomasqui y el acceso a estas áreas en el plazo de 360 días contados a partir de la sanción de la mencionada ordenanza (documento adjunto).
- Consecuentemente, se solicitó a la asesoría legal de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el criterio jurídico respecto del caso. Dicho criterio, se remitió mediante Memorando No. STHV-AL-13-2018, de fecha 23 de octubre de 2018, suscrito por la Dra. Yhoana Mogrovejo J. donde, en la parte pertinente, señala que *"...le corresponde al Concejo Metropolitano la reforma, modificatoria o derogatoria de la Ordenanza No. 341, para lo cual se requiere el informe de viabilidad emitido por la Mesa Técnica de PUAE"*.
- El área escriturada es de 217.772,79 m². (21,77 ha.), de acuerdo con la Escritura Pública de Compraventa No. 20171701037PO5326 registrado en la Notaría Trigésimo Séptima de la ciudad de Quito, de fecha 15 de noviembre de 2017.
- Mediante Escritura Aclaratoria de fecha 4 de abril de 2018, se detalla la expropiación parcial del predio No. 416286 en una superficie de 3.627,21 m², realizada por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, por lo que luego de la expropiación practicada la superficie del inmueble se redujo a 217.772,79 m².
- El día viernes 26 de octubre se realizó la presentación del proyecto en la Mesa Técnica de PUAE, en que el promotor, Ing. Francisco Merino, y la Arq. Patricia Fondello expusieron las determinaciones del proyecto.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2018-5385 de 30 de octubre de 2018, ticket GDOC No. 2018-165679 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió la información a la Secretaría de Ambiente para la emisión de su informe técnico
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5386 de fecha 30 de octubre de 2018, ticket GDOC No. 2018-165675 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió la información a la Secretaría de Movilidad para la emisión de su informe técnico.
- Mediante oficio No. SGC-2018-3534 de fecha 31 de octubre de 2018 suscrita por el Abg. Diego Cevallos e ingresada a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante ticket GDOC No. 2018-107841 el 06 de noviembre de 2018, se remite el oficio No. 005 MM, en el que el Ing. Juan Francisco Merino, como promotor del proyecto, adjunta el Cuadro de Zonificación del PUAE El Oasis, a fin de que se incorpore al expediente en referencia.
- Con oficio No. SA-2018-5233 de fecha 10 de diciembre de 2018, suscrito por la Dra. Verónica Arias, la Secretaría de Ambiente remitió el informe de criterio técnico ambiental correspondiente, con observaciones al proyecto.
- Con oficio No. SM-2524-2018 fecha 27 de diciembre de 2018, suscrito por el Ing. Alfredo León, al que adjunta el informe técnico No. SM-DPPM-137/2018, la Secretaría de Movilidad emite criterio favorable de movilidad para el proyecto.

- Informe y criterio técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de fecha 20 de diciembre de 2018.
- Con oficio No. STHV-DMPPS-0144-2019 de fecha 14 de enero de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al grupo promotor del proyecto la Resolución de la Mesa Técnica señalando que el proyecto debe ser reformulado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución STHV-17-2018.
- Mediante reingreso del trámite con oficio sin número de fecha 04 de febrero de 2019, suscrito por el ingeniero Juan Francisco Merino, se adjunta una carpeta que contiene la reformulación del proyecto en base a las observaciones y recomendaciones planteadas por la STHV y por las Secretarías de Ambiente y de Movilidad.
- Con fecha 13 de febrero de 2019, se realizó la presentación del PUAE por parte del grupo promotor del proyecto en la sesión de Mesa Técnica, en la que se expusieron los cambios realizados en base a las recomendaciones realizadas.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0771 se remitió a la Secretaría de Ambiente el archivo digital de la información reingresada por el grupo promotor del proyecto solicitando su criterio técnico.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-0772 se remitió a la Secretaría de Movilidad el archivo digital de la información reingresada por el grupo promotor del proyecto solicitando su criterio técnico.

A continuación se describen las condiciones del proyecto JARDINES DE LA PAMPA (EL OASIS) con los ajustes propuestos:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

1.1. Promotor del Proyecto.-

El promotor del proyecto es BMV INMOBILIARIA S.A., representado por el Ing. Juan Francisco Merino.

Diseño urbano de Quinta Pared., Arq. Patricia Fondello.

El predio es de propiedad de CONSULTERMS S.A.

1.2. Ubicación del Proyecto.-

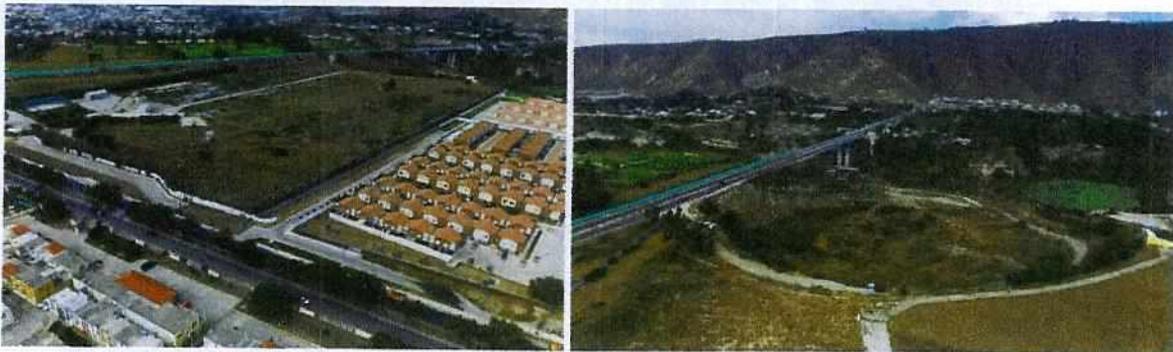
El proyecto "El Oasis", se desarrolla en el lote No. 416286 en la parroquia rural de San Antonio de Pichincha, en el sector denominado El Oasis. Limita al occidente con la autopista Manuel Córdova Galarza y al oriente con el río Pomasqui (Monjas).

Imagen 1. Ubicación Proyecto El Oasis.



Fuente: Promotor del proyecto.

Imagen 2. Vista del actual emplazamiento del lote.



Fuente: Promotor del proyecto.

1.3 Superficie del terreno, afectaciones, y factibilidad de servicios.-

El área escriturada es de 217.772,79 m². (21,77 ha.), según la Cédula Catastral Informativa en Unipropiedad DOC-CCI-01 No. 355537 de 2018/09/19 tiene los siguientes datos:

- Área según escritura: 217.772,79 m².
- Área gráfica: 218.795,66 m².
- ETAM: área excedente (+): 1.022,87 m².

De acuerdo con el IRM No. 663101 de fecha 2018-05-28 el lote tiene las siguientes afectaciones/protecciones:

- Autopista Manuel Córdova Galarza, deberá solicitará el replanteo vial en la STHV.
- Vía de enlace prolongación de la Av. Simón Bolívar, solicitará el replanteo vial en la STHV.
- Rivera del río, solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC.
- Protección de accidente geográfico, solicitará el retiro de protección de accidente geográfico definitivo en la DMC.

Factibilidad de servicios básicos.-

- Mediante Informe de EPMAPS No. 20180098 de fecha 2018/05/28 se informa que el lote No. 416286 tiene factibilidad de agua potable y no tiene factibilidad de alcantarillado.

- Mediante oficio No. EEQ-DP-2018-0043-OF de fecha 2018/08/02 se señala que la Empresa Eléctrica si dispone de redes para atender con servicio eléctrico en el sector.

Topografía.-

La topografía demarca tres plataformas en distintos niveles; la primera, ubicada a 2.396 msnm, la segunda a 2.373 msnm y la tercera a 2.356 msnm., que colinda con el río Pomasqui (Monjas). Consecuentemente, se establece una diferencia promedio de 23,0 metros entre la primera y segunda plataforma y de 17,0 metros entre la segunda y tercera plataforma. El punto más bajo se halla colindante con en el río Monjas, y el punto más alto con la Av. Córdova Galarza a una distancia aproximada de 800 metros lineales.

Según los datos históricos del uso del terreno, la plataforma superior fue implementada recientemente como depósito vehicular; la plataforma media fue utilizada como cantera de materiales pétreos, y la plataforma inferior cercana al río fue, en parte, rellenada durante la construcción del puente colindante al norte del predio, el cual remata en la Ave. Córdova Galarza.

1.4 Regulación vigente según el PUOS.-

Las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 210 y 192, que contienen el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establecen las siguientes asignaciones de aprovechamiento urbanístico:

Cuadro No.1 Regulaciones de Zonificación y Usos de Suelo vigentes.

No. PREDIO	USOS DE SUELO	ZONIFICACIONES	COS PB	COS TOTAL
416286	Residencial Urbano 1 (RU1)	A2(A1002-35)	35 %	70 %
		A38(A1002-35(VB))	35 %	70 %
	Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural PE/CPN)	A31(PQ).	0	0

Fuente: Ordenanza 210-192 –PUOS

Imagen 3. Mapa de Usos de suelo y Zonificaciones



2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA REFORMADA

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

2.1 Justificación del Proyecto.-

La empresa BMV inmobiliaria SA., promueve, construye y vende principalmente proyectos enfocados en el mercado de la Vivienda de Interés Social y ha dado solución de vivienda a más de 2.500 familias en el Distrito Metropolitano de Quito.

Desea contar con una ordenanza especial que permita la posterior urbanización para desarrollar vivienda de interés social y público, que contribuya al objetivo de disminuir el déficit habitacional en el DMQ.

2.2 Características generales de la propuesta.-

El proyecto se emplaza en un entorno conocido como la Mitad del Mundo, donde el uso principal es residencial de viviendas unifamiliares con mediana densidad poblacional (conjuntos residenciales), muy cerca del acceso a la cabecera parroquial de San Antonio de Pichincha.

El ingreso principal, hacia la autopista Manuel Córdova Galarza, está conformado por una vía de desaceleración paralela, que se conecta a la gran vía que estructura el complejo propuesto.

El lote cuenta al momento con una excelente accesibilidad vial y cobertura de transporte público.

Existen dos accesos adicionales: la vía local que comparte con la urbanización Alcázar de Córdova hacia el lado sur del lote; y la vía que bordea la forma circular de la segunda plataforma que inicia desde el corredor vial nororiental Simón Bolívar hacia la autopista Córdova Galarza sector de la industria MARESA.

El proyecto se desarrolla básicamente sobre las dos plataformas superiores en los que se propone el desarrollo de bloques de vivienda de interés social y público de alturas que varían entre los 4 hasta los 6 pisos.

Densidades de ocupación con viviendas.-

La densidad propuesta es de 128 viviendas/ha, que contrasta con el conjunto colindante hacia el sur que registra 40 viv./ha., y un potencial desarrollo del área urbana consolidada de la San Antonio de Pichincha que registra 300 viv./ha construibles.

2.3 Usos de Suelo.-

El uso principal de suelo es Residencial aplicada a bloques multifamiliares de departamentos, con usos complementarios compatibles.

La propuesta destina las manzanas frentistas a la autopista Córdova Galarza con asignación de uso múltiple.

Imagen 4.- Asignaciones de Uso de Suelo propuesto.



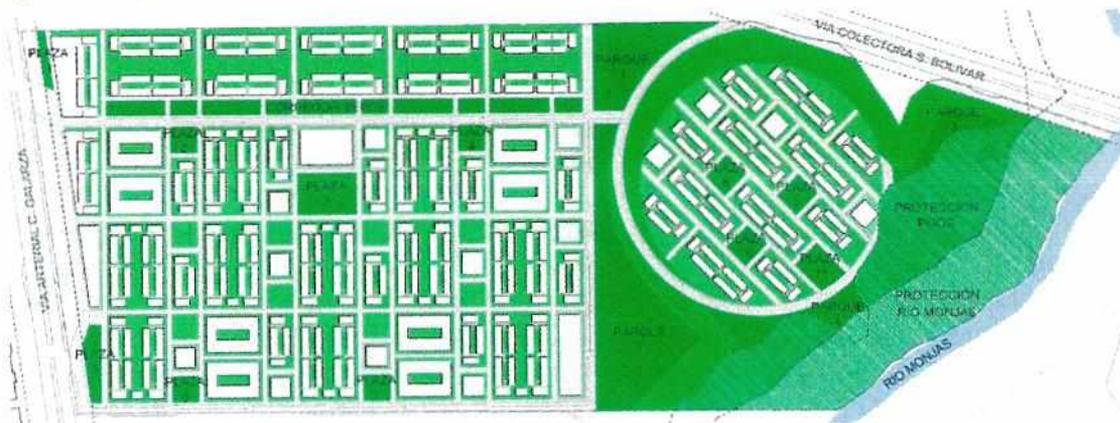
Fuente: Promotor del proyecto.

Se proyecta conformar un subsistema de áreas verdes y espacios públicos a partir de la creación de una calle corredor y plazas que posibilitan la articulación del nuevo barrio al sistema natural existente del sector (río Monjas y otros acuíferos). Se propone proteger y recuperar la cobertura vegetal del corredor natural del río Monjas y ampliar su conectividad con una red verde urbana que mejore las condiciones ambientales del lugar.

La conformación de las plataformas permite plantear tres escenarios:

- El primer escenario corresponde a la plataforma superior, donde la propuesta hace referencia a la escala de los espacios públicos de la ciudad tradicional (damero).
- El escenario dos, en que la forma de ocupación plantea una relación con el talud de geometría particular (circular) y,
- El tercer escenario ocupa una amplia y generosa área de protección del río Monjas.

Imagen 5. Mapa de Áreas verdes y corredores verdes.



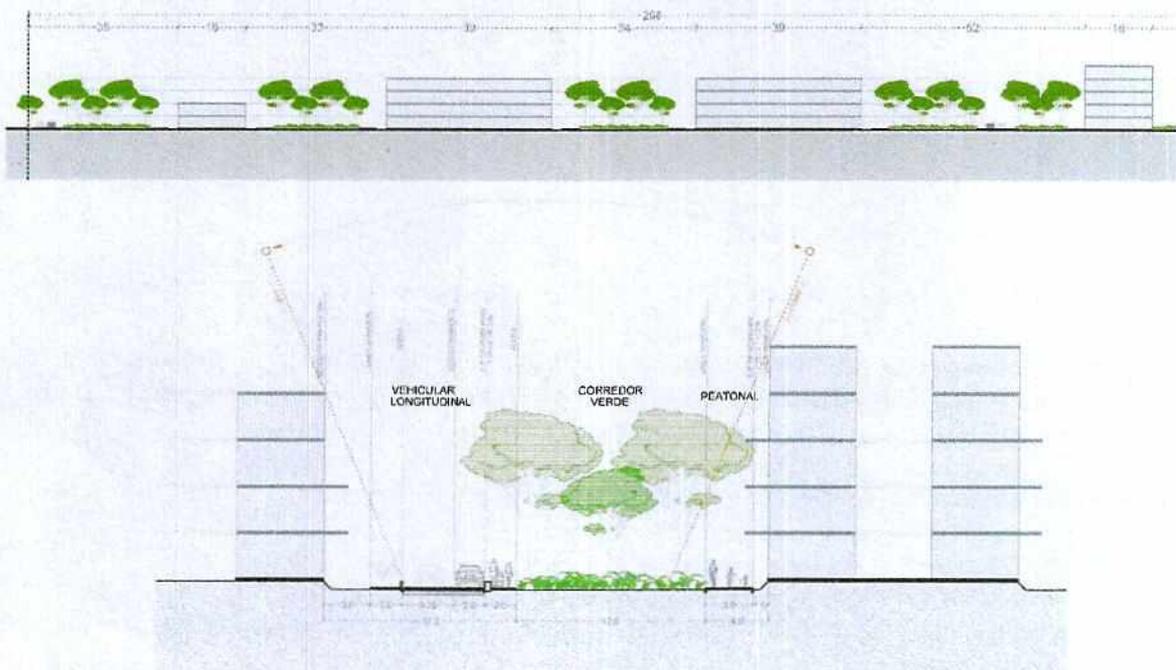
Fuente: Promotor del proyecto.

El nuevo tejido urbano, se ubica principalmente en la plataforma superior, alejándose de los lugares de importancia ecológica como la ribera del río Monjas y los macizos de vegetación nativa que lo rodean.

La propuesta incorpora un importante y generoso espacio verde conformado por:

- El corredor verde y 7 plazas distribuidas en la plataforma 1 desarrollada junto a la autopista Córdova Galarza.
- 4 parques y 4 plazas ubicadas en la plataforma central.
- las áreas de protección del río Monjas.

Imagen 6. Sección transversal y detalle del corredor verde.



El proyecto urbanístico busca proteger y recuperar la cobertura vegetal del corredor natural del río Monjas y ampliar su conectividad con una red urbana que mejore las condiciones ambientales del sitio (escorrentía, sombra, temperatura, refugio de aves) buscando privilegiar los árboles y plantas nativas.

El tejido se plantea como una grilla abierta y continua que reproduce el tejido damero tradicional de Quito central, habilitando un tratamiento más regular en contraste con el modelo de las urbanizaciones vecinas en forma de "espinazo" o "fondo de saco" que limita el libre desplazamiento.

La grilla está conformada por espacios públicos principalmente peatonales, donde el tránsito vehicular se reduce al mínimo y los estacionamientos privados se hallan soterrados para evitar la alta afectación que generan los vehículos en el espacio público, y a la vez, reducir la impermeabilización del suelo. El resultado de esta acción permite un uso más intensivo y seguro del espacio público, recuperando la calle como lugar de encuentro y propiciando una movilidad más saludable basada en el paseo a pie y el ciclismo.

Se conforman 49 manzanas para el desarrollo de vivienda en bloques de departamentos.

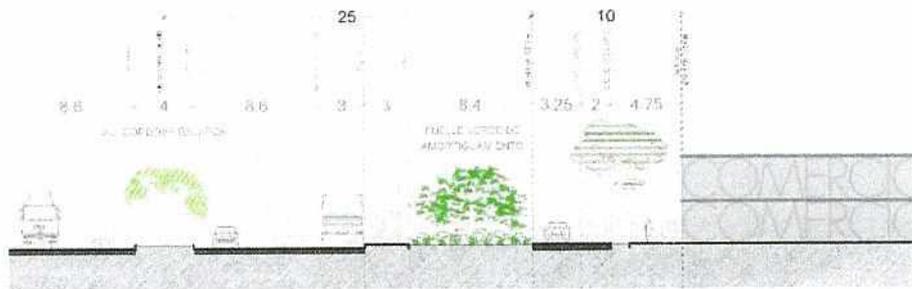
Para dinamizar las áreas verdes se proyectarán equipamientos públicos (cultural, educativo, social y de seguridad).

Imagen 7. Mapa de Usos de Suelo y Equipamientos.



En la parte contigua a la autopista Córdoba Galarza, se propone un denso fuelle verde como barrera de la contaminación ambiental, sonora y visual que produce la vía. Este espacio verde se conecta al sistema de áreas verdes conformada por el corredor verde, parques y plazas que se conectan al gran corredor ecológico del río Monjas en el otro extremo del terreno.

Imagen 8. Corte de la autopista Córdoba Galarza y área contigua.



Las 49 manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se ocuparán por conjuntos habitacionales que se acogerán al régimen de propiedad horizontal.

2.4 Forma de Ocupación y Edificabilidad.-

De acuerdo con el siguiente cuadro No. 2, el área útil de construcción es de 181.887 m², lo que representa el 84,69% del área bruta total.

Cuadro No. 2 Cálculo del Área útil.

	DEL AREA BRUTA	AREA		
		(m ²)	(Hás)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1	AREA DE INTERVENCION	214.775	21,48	100,00%
2	AFECCIONES	32.888	3,29	15,31%
2,1	VÍA ARTERIAL C. GALARZA (25m)	3.518	0,35	1,64%
2,2	VÍA COLECTORA S. BOLIVAR (17,25m)	1.356	0,14	0,63%
2,3	PROTECCIÓN PUOS	12.409	1,24	6,82%
2,4	PROTECCIÓN RÍO MONJAS (50m)	15.604	1,56	7,27%
3	AREA UTIL	181.887	18,19	84,69%

Del total de área útil se presenta en el cuadro No. 3 el resumen de las áreas de suelo destinadas a los diferentes usos propuestos.

Cuadro No. 3 Cálculo del Área útil destinada a diferentes usos.

DEL AREA UTIL	AREA		
	(m ²)	(Hás)	% RESPECTO AL AREA UTIL
3 AREA UTIL	181.887	18,19	100,00%
4 AREA VERDE	24.649	2,46	13,55%
5 EQUIPAMIENTOS	5.670	0,57	3,12%
6 TALUD	13.132	1,31	7,22%
7 VÍAS	37.619	3,76	20,68%
8 A. UTIL PARA EDIFICIOS	100.829	10,08	55,43%

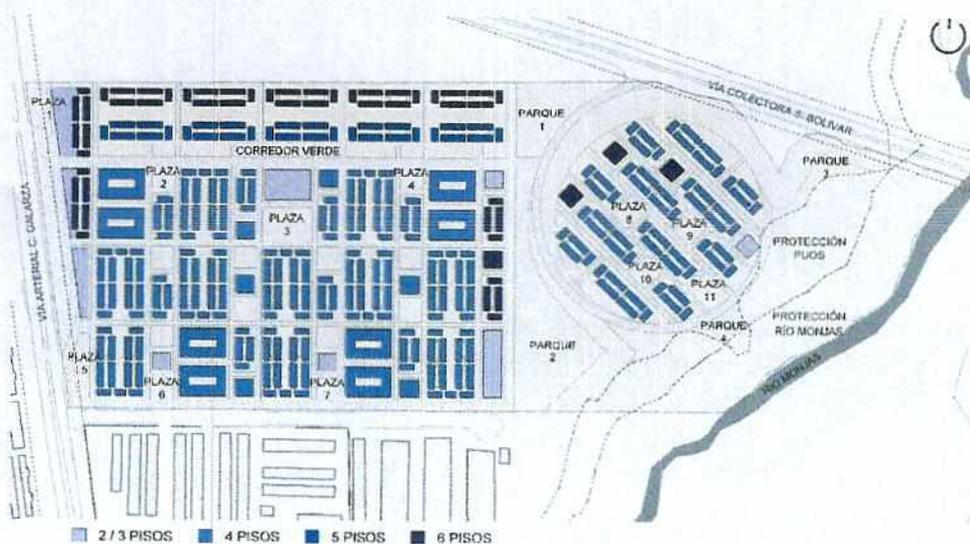
2.5 Altura de edificación.-

La altura de edificación se propone en un máximo de seis (6) pisos de altura, definiendo una agrupación de bloques con esta altura en la plataforma 1 y tres bloques en la plataforma 2.

El potencial edilicio de bloques residenciales, entre 4 y 5 pisos de altura, se emplaza mayoritariamente en las dos plataformas.

Las alturas de 2 y 3 pisos corresponden a las manzanas de equipamientos.

Imagen 9. Altura de edificación.



Fuente: Promotor del proyecto.

En el siguiente cuadro No. 4 se establece un comparativo entre las asignaciones de uso de suelo y edificabilidad vigentes en el PUOS y las propuestas.

Cuadro 4. COMPARATIVO ENTRE LAS ASIGNACIONES VIGENTES EN EL PUOS Y LA PROPUESTA.

IRM				
		Actual	Propuesta	
Clasificación de Suelo		Urbano	Urbano	Urbano
Uso de Suelo		RU1	RU1	RU2
Zonificación	N°	A2	A19	A19
	Zona	A1002-35	A606-50	A606-50
Pisos		2	6	6
COS PB		35	50	50
COS Total		70	300	300

Fuente: Promotor del proyecto.

3. CONCLUSIONES Y CRITERIO TÉCNICO.-

En la siguiente matriz se realiza un resumen de las recomendaciones y observaciones realizada por el área técnica de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y los ajustes propuestos por el promotor en cada tema.

RECOMENDACIONES Y OBSERVACIONES STHV	REINGRESO DE PROYECTO PUAE (Promotor)
<p>El análisis territorial establece que el proyecto urbanístico arquitectónico especial El Oasis, se alinea de forma positiva con las políticas de escala zonal y local del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin embargo se recomienda lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La planificación general del DMQ apunta a que las alturas y densidades de mayor jerarquía se concentren dentro de las centralidades determinadas en el PMDOT y alrededor de los nodos de transporte masivo. Consecuentemente, se recomienda que la propuesta de usos de suelo y zonificaciones para el proyecto, se determine a través de un análisis de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del entorno y de las áreas de centralidades determinadas por el PMDOT con incidencia directa al proyecto, con el objetivo de establecer un aprovechamiento urbanístico equilibrado para el sector donde se implanta el proyecto. - El potencial impacto que causaría las densidades poblacionales proyectadas en la propuesta, detonaría la necesidad de incorporar, al programa arquitectónico del proyecto, una diversificación de usos con la presencia de servicios y equipamientos públicos. - Considerar la posibilidad que las áreas verdes planteadas en el proyecto, puedan ser habilitadas con equipamiento recreacional y de acceso público, como uno de los aportes del PUAE en beneficio de la comunidad. - Plantear que la morfología de implantación urbanística del proyecto en la zona sur occidental, sea más porosa 	<p>El proyecto ha incorporado las recomendaciones de connotación territorial y urbanística, reformulando la propuesta del plan masa con la incorporación de áreas verdes de utilidad pública y en beneficio de la comunidad circundante. De igual manera la nueva propuesta de implantación ha reestructurado las tipologías de edificaciones incorporado espacios verdes recreaciones y plazas públicas, lo cual estructura un modelo urbano poroso, con fugas visuales y fachadas activas hacia espacios públicos, lo cual aumentará la calidad de vida de sus futuros residentes. Esto, con el objetivo de evitar comunidades residenciales con condiciones de hacinación en proyectos multifamiliares sin calidad espacial, los cuales han sido altamente criticados por las bajas condiciones de calidad de vida de sus habitantes.</p> <p>La propuesta de Reformulación del proyecto, presenta una reducción de unidades de vivienda, de 3000 a 2800, y propone una implantación que determina una densidad poblacional alta (480 hab/ha aprox.) sin embargo, se considera que la densidad propuesta compensa un déficit poblacional de los sectores de San Antonio de Pichincha y Pomasqui los cuales, presentan características demográficas que identifican a la gran mayoría de parroquias rurales, presentando un modelo territorial suburbano expansivo que requiere de una gran inversión pública en dotación de servicios básicos para servir a densidades poblacionales considerablemente bajas (20 Hab/ha. aprox) y con un impacto ambiental, de movilidad, económico y social negativo para el Distrito.</p> <p>El proyecto mantiene la tipología de vivienda a desarrollarse como Vivienda de Interés Social (VIS), lo cual compensa en un porcentaje el déficit de vivienda que acarrea el Distrito Metropolitano de Quito y el país. Es importante mencionar que</p>

<p>con la presencia de áreas públicas tanto en parques, plazas o anchos de ejes viales.</p>	<p>este tipo de proyectos, más allá del beneficio social que representan, detonan una dinámica positiva de macroeconomía que establece un balance en el mercado del suelo en el DMQ, haciendo que el impacto en la oferta de vivienda accesible regule equitativamente los costos de venta de inmuebles, detonando una dinámica de competitividad entre áreas urbanas consolidadas y áreas de expansión urbana con planificación. Esto, contribuye a controlar dinámicas territoriales negativas como la especulación del costo del suelo y los precios de venta de vivienda inaccesibles.</p> <p>Finalmente, se recomienda aumentar las áreas de equipamientos públicos que ofrece el proyecto, con el objetivo de satisfacer las necesidades que se derivarán de la concentración de densidad poblacional proyectadas, las mismas que deberán ser trabajadas en coordinación con la Administración Zonal La Delicia, para la definición de sus programas según las necesidades del sector.</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	
<p>Es necesario identificar, a través de planimetría, todos los espacios verdes y de áreas públicas detallados en el Cuadro 3 del Programa Urbano Arquitectónico incluido en el expediente presentado por el promotor.</p>	<p>Se presenta la planimetría requerida, con todos los espacios verdes y áreas públicas detallados en el cuadro No. 3 del Programa urbano arquitectónico.</p>
<p>El derecho de vía establecido en el cuadro No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, establece 25,0 a cada lado a partir del eje vial para la Av. Córdova Galarza. A partir de este derecho de vía, se dispone 10 metros de retiro de construcción. En el cuadro 4 de Afectaciones al proyecto de este informe, no debe considerarse los 10 metros de retiro de construcción en tanto no afecta el derecho de la propiedad.</p>	<p>Se acoge la observación y se corrige en el cuadro correspondiente.</p>
<p>Es necesario establecer en un mapa las afectaciones del terreno especificando cada una de ellas en forma dimensionada.</p>	<p>Se acoge la observación y se genera el mapa de afectaciones solicitado.</p>
<p>En las reuniones realizadas con los técnicos de la STHV, se acordó analizar la alta densidad edificada y proponer construcciones de menor altura, reduciéndola en la medida que se acerca al río Monjas.</p>	<p>Se redujo la densidad a 2800 unidades de vivienda, así como la altura de edificación a cuatro pisos en la mayor parte del proyecto.</p>
<p>Se recomendó además analizar la posibilidad de incorporar más parques o plazas en la plataforma 1, fortaleciendo la idea de reproducir la tradicional estructura damero de la ciudad en la propuesta urbana.</p>	<p>Se han incorporado plazas en la plataforma 1, fortaleciendo la propuesta de implantación urbanística.</p>
<p>El informe de la EPMAPS señala que no existe alcantarillado, por lo que deberá indicarse como se resolverá su dotación y las descargas.</p>	<p>El promotor del proyecto urbanístico asumirá el desarrollo de la red de alcantarillado y el tratamiento de aguas servidas y residuales que cumplan con la normativa vigente de calidad de agua.</p>
<p>Es necesario señalar si habrá fases o etapas de implementación y tiempos de consolidación de las mismas.</p>	<p>Se ha establecido que la plataforma 1 se ejecutará en 20 etapas y la plataforma 2 en 6 etapas. La consolidación del proyecto llevará 10 años, contados a partir de la publicación de la Ordenanza del PUAE.</p>
<p>Es necesario detallar los aportes urbanísticos con claridad que, como se señala en la normativa deben ser aportes excepcionales superando las obligaciones mínimas exigidas por normativa.</p>	<p>El proyecto propone un sistema de áreas verdes públicas y comunales con continuidad e integración con la red verde urbana y con el corredor ecológico existente del río Monjas.</p> <p>El proyecto reinterpreta, con un lenguaje contemporáneo, la estructura de damero de la ciudad tradicional presente en los centros urbanos de la zona. A su vez, se integra con el paisaje circundante produciendo una transición con una mayor densidad sobre la Av. Manuel Córdova Galarza, donde hay mayor presencia del tejido urbano, y desmaterializándose hacia el valle del río Monjas generando un tejido urbano más poroso, permeable, con menor densidad y más amigable con el medio ambiente, poniendo así en valor los atributos formales, espaciales y visuales del entorno.</p> <p>Se propone un sistema de umbrales urbanos, que son infraestructuras verdes, que a modo de "patios" permiten amortiguar las transiciones, la continuidad y la accesibilidad entre</p>

	<p>el dinamismo de los espacios públicos y la intimidad de las áreas privadas.</p> <p>La propuesta presenta un tejido poroso compuesto por espacios públicos que van desde la escala metropolitana hasta la escala doméstica, habilitando así su integración con el paisaje urbano y permitiendo que las viviendas tengan excelente iluminación y ventilación.</p> <p>El proyecto contempla el enriquecimiento de suelos incorporando vegetación y reforestación con especies nativas o naturalizadas en las áreas de mayor valor ecológico (áreas naturales, áreas de protección ecológica, áreas con cobertura vegetal nativa o naturalizada, taludes, etc.), para mejorar su conservación.</p>
<p>El promotor deberá incluir dentro de la propuesta técnica, los montos de inversión total del proyecto y la viabilidad económica y financiera del mismo.</p>	<p>La inversión directa total del proyecto supera los USD noventa y siete (97) millones, con una recuperación de un valor total en ventas de alrededor de USD ciento veinte y siete (127) millones; dejando un margen de aproximadamente USD treinta (3) millones para cubrir los valores de indirectos de planificación y otros además de las utilidades del promotor.</p>

Conclusión:

En atención a los documentos remitidos por el promotor como parte de la fase de Reformulación de Proyecto, establecida en la Resolución STHV-16-2018 y a los análisis territoriales previamente descritos, se concluye que el proyecto Oasis ha absuelto las observaciones emitidas por esta dependencia. Consecuentemente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para el proyecto en mención.

Acción	Responsable	Sigla Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. María González	DMPPS	2019-03-07	<i>MG</i>
Revisado y aprobado por:	Arq. Vladimir Tapia	DMPPS		<i>VT</i>

28 FEB 2019

06 MAR 2019

Quito,
Oficio No.: 512

GG - GP

0650

Hoja de Ruta TE-MAT-00429-19
GDOC: 2019 - 005174

Asunto: PUAE "EL OASIS"

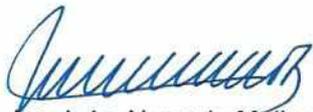
Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
García Moreno N2-57 y Sucre, Teléfono 3952300
Presente

De mis consideraciones:

En atención al Oficio No. STHV-DMPPS-0144, remitido con copia a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con el cual se informa al promotor inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "El Oasis", sobre la resolución de la mesa técnica PUAE, en cuanto a que el proyecto deberá ser reformulado, la EPMMOP ha procedido con el análisis de los informes presentados, expongo lo siguiente:

1. En el informe de la STHV establece que las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo se ocuparán por conjuntos habitacionales que se acogerán al régimen de propiedad horizontal. Esto implica que el proyecto urbanístico no corresponde a un conjunto cerrado, sino que, los espacios públicos, como las vías, deberán formar parte de la red vial urbana pública de la zona, por tanto, el análisis de movilidad no debe ser tratado como si correspondiera a un conjunto privado.
2. Como el Proyecto "El Oasis" corresponde a un proyecto de vivienda de interés social con alrededor de 3.000 unidades, el estudio de movilidad requerido debe establecer el volumen del incremento de la demanda de transporte sobre la oferta actual, y determinar el impacto sobre la oferta y el nivel de servicio del transporte público en el área del proyecto, y por tanto identificar las medidas de mitigación requeridas.

Atentamente,


Ing. Iván Alvarado Molina
Gerente General
Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas

Elaborado por	Arq. Andrea Urgilés	GP	
Aprobado por	Arq. Hidalgo Núñez	GP	

Oficio No. STHV-DMPPS- 1377
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2018-107841 22 MAR 2019

Ingeniero
Juan Francisco Merino
Promotor Inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS)".
Presente.

De mi consideración:

En atención al reingreso de trámite, con número de ticket GDOC 2018-107841 de fecha 05 de febrero de 2019, en que se presentó el expediente con la información solicitada por resolución de la Mesa Técnica PUAE de fecha 20 de diciembre de 2018; y a la lectura de los informes de la fase de reformulación del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS)" en la sesión extraordinaria realizada el viernes 08 de marzo de 2019; adjunto el respectivo INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO, resuelto por la Mesa Técnica.

Atentamente,


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

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. M. González	DMPPS	2019-03-12	
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS		

Adjunto: lo indicado.

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

Abg. Andrés Isch Pérez.
Secretario General de Planificación.

Dr. Pablo Falconí.
Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

Dra. Verónica Arias.
Secretaria de Ambiente.

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

Ing. Alfredo León B.
Secretario de Movilidad.

Arq. José Ordóñez.

Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU).

Ing. Iván Alvarado.

Gerente General de la EPMMOP.

Ing. Marco Antonio Cevallos.

Gerente General de la EPMAPS.

INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS)".

1. Antecedentes.-

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; modificada por la Resolución STHV-17-2018 de fecha 29 de noviembre de 2018, y a lo dispuesto en el artículo 14 "Etapas de Tratamiento", la cual incorpora un acápite denominado "Reformulación del proyecto".

La Mesa Técnica de PUAE en sesión extraordinaria realizada el día jueves 20 de diciembre de 2018, una vez que se dio lectura a los informes técnicos, determinó que el proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "El Oasis" requería hacer ajustes a la propuesta urbano – arquitectónica previo a la determinación de su viabilidad o inviabilidad. Consecuentemente en sesión extraordinaria de fecha 20 de diciembre de 2018, resolvió que el proyecto deberá ser reformulado de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución STHV-17-2018 del 29 de noviembre de 2018.

Mediante reingreso de trámite, con número de ticket GDOC 2018-107841 de fecha 05 de febrero de 2019, se presentó el expediente con la siguiente información:

- Oficio sin número de fecha 04 de febrero de 2019 dirigido al arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrito por el Ing. Juan Francisco Merino, propietario y promotor del proyecto en que se da respuesta a cada una de las observaciones planteadas por la Secretaría de Territorio sobre la propuesta presentada. Se adjuntan planos de respaldo.
- En el mismo expediente se adjunta la respuesta a la Secretaría de Ambiente en dos partes: A) Antecedentes y B) Componente Ambiental, al que se incorporan los estudios y análisis de las entidades responsables siguientes:
- Dirección de Riesgos del Municipio de Quito, Informe Técnico OO4-AT-DMGR-2019 de fecha 4 de enero de 2019, con conclusiones y recomendaciones.
- Informe de riesgos por inundaciones, elaborado por el Ing. Diego Herrera de fecha 04 de febrero de 2019.
- Secretaría del Agua, copia de parte del documento en que se señala que se autoriza la transferencia proporcional del derecho de aprovechamiento de aguas provenientes del pozo profundo perforado al interior de la propiedad.
- Dirección de Avalúos y Catastros, Informe Técnico de accidentes geográficos.
- Gerencia de Ingeniería de la EPMAPS (2009), Memoria técnica del proyecto mapa hidrogeológico del Distrito Metropolitano de Quito.
- Informe técnico para la revegetación indónea sobre un predio en el sector Mitad del Mundo, elaborado por el Ing. Pedro Kigman, 10 de julio de 2018.
- Ministerio del Ambiente, Programa de reparación ambiental y social PRAS, 30 de noviembre de 2015.
- Estudio de suelos, realizado por el Ing. Jorge Valverde, febrero de 2018.
- EPMOP, Estudios de ingeniería definitivos del proyecto corredor vial nororiental de la ciudad de Quito, Diseño de impacto ambiental, elaborado por ASTEC, que incluye un anexo 2 de prospección arqueológica para el estudio de impacto ambiental.

Mediante oficio No. SA-POL-2019-893 de fecha 28 de febrero de 2019, ticket GDOC No. 021907 suscrito por la Dra. Verónica Arias, Secretaria de Ambiente, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el informe con criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente, una vez revisado el expediente con la información complementaria en función de las observaciones emitidas por esa dependencia.

Mediante oficio No. SM-0525-2019 de fecha 06 de marzo de 2019, ticket GDOC No. 2019-031609 suscrito por el Ing. Alfredo León B., Secretario de Movilidad, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el criterio favorable de viabilidad ratificando el emitido mediante oficio No. SM-2524-2018 de fecha 27 de diciembre de 2018.

Mediante oficio No. 512 GG-GP-0650 de fecha 6 de marzo de 2019 suscrito por el Ing. Iván Alvarado, Gerente General de la EPMMOP, en referencia al análisis de los informes presentados, observa dos temas: 1) debido a que se trata de una urbanización, el análisis de movilidad no debe ser tratado como si correspondiera a un conjunto privado; y, 2) Por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social, el estudio de movilidad debe establecer el volumen del incremento de la demanda de transporte sobre la oferta actual, y determinar el impacto sobre la oferta y el nivel de servicio de transporte público en el área del proyecto, y por tanto identificar las medidas de mitigación requeridas.

Mediante informe técnico de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, dependencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de fecha 7 de marzo de 2019, suscrito por el Arq. Vladimir Tapia G., Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, emite criterio técnico favorable para el proyecto.

2. Resolución de la Mesa Técnica.-

En sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de marzo de 2019, la Mesa Técnica de PUAE resolvió declarar **VIABLE** al proyecto urbanístico arquitectónico "BOSQUES DE LA PAMPA (OASIS)", con las siguientes condiciones:

El proyecto deberá observar lo señalado en el oficio No. 512 GG-GP-0650 de fecha 6 de marzo de 2019 suscrito por el Ing. Iván Alvarado, Gerente General de la EPMMOP.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución STHV-17-2018, en la Etapa III; una vez que el proyecto se determina como viable, *"...podrá proseguir con su tratamiento para lo cual deberá elaborar los estudios y absolver las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de esta mesa"*.

Deberá considerar además lo siguiente: *"Requisitos o informes adicionales según la especificidad del PUAE.- En caso de que la especificidad del PUAE lo demande, el promotor deberá obtener de las entidades competentes los requisitos o informes adicionales que permitan sustentar el proyecto y la consecuente elaboración de la ordenanza:*

De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

- a) *De aplicar, calificación obtenida por la entidad competente para los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS) y proyectos de vivienda de interés público (VIP).*
- b) *De aplicar, informe favorable de la unidad encargada de áreas históricas de la*

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en proyectos preliminares ubicados en áreas históricas o predios inventariados de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

- c) *De aplicar, informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).*
- d) *De aplicar, informe técnico por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en proyectos ubicados en suelo con clasificación rural.*
- e) *De aplicar, acreditación otorgada por la autoridad competente para proyectos que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria.*

Las entidades municipales responsables de emitir los informes previstos en esta etapa tendrán, para tal efecto, un plazo de 15 días contados a partir de la entrega completa de la documentación o expediente a cargo del promotor. No será imputable a dicho plazo los tiempos incurridos por el promotor para desarrollar los respectivos estudios o realizar las adecuaciones derivadas de las observaciones efectuadas al proyecto”.

Por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social (VIS) deberá calificarse como tal ante el MIDUVI con el fin de exonerar al proyecto del pago de la concesión onerosa de derechos contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. M. González	DMPPS	2019-03-12	HLS 2019
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS		

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "BOSQUES DE LA PAMPA" TERRENO EX ORDENANZA OASIS - ORDENANZA ESPECIAL N°

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se hace necesaria la sustitución de la ordenanza metropolitana No 341, sancionada el 02 de Enero del año 2013, que aprobó el proyecto urbano arquitectónico especial denominado Oasis. En este sentido la presente ordenanza sustitutiva tiene como objetivo optimizar y densificar los proyectos de vivienda generando una mayor oferta habitacional, disminuyendo el déficit de vivienda en el distrito, de forma que, además, esta propuesta se alinea con la política del Estado ecuatoriano para la promoción de vivienda popular, sea de interés público o de interés social, conforme consta en el Decreto 681 de 25 de febrero de 2019.

El Promotor, tiene entre sus objetivos, contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias con recursos económicos limitados y/o que carecen de ellas; mediante la habilitación, planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como, ofrecer una vivienda digna; para reducir el déficit habitacional en el país.

El predio, donde se emplaza el proyecto, se sitúa en las inmediaciones de San Antonio de Pichincha, en la zona de la Mitad del Mundo. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plantea entre sus objetivos la densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal. El sistema de centralidades metropolitanas considera una centralidad a la Mitad del Mundo de carácter turístico y residencial.

El objetivo de mejorar la calidad de las infraestructuras en las zonas de consolidación de centralidades ha impulsado la construcción del corredor vial de la extensión de la Avenida Simón Bolívar, el que se constituye en un elemento fundamental para el desarrollo Nor-Oriental del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que facilita el desplazamiento seguro de los usuarios a través de una vía alterna a la autopista Manuel Córdova Galarza, e incorpora nuevos asentamientos poblacionales en la movilidad del distrito. Este proyecto forma parte del Plan Metropolitano de Movilidad. El Corredor Nororiental se convierte en un eje clave que conecta Calderón, y Carapungo con la Mitad del Mundo, así como con las parroquias y cantones del Noroccidente del Distrito, y con los puertos de Esmeraldas y Manta.

En dicho sector además de todos los atributos turísticos, centros comerciales, servicios e infraestructura de recreación, se encuentran también conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares de baja densidad que han dado como resultado a la formación de ciudades dormitorio. Esta última tendencia de desarrollo inmobiliario es lo que ha provocado que al momento la infraestructura urbana debe extenderse, generando así una gran huella ecológica y un crecimiento difícil de sostener en los bordes de la ciudad. Este sector, particularmente tiene un alto grado de consolidación.

El proyecto propuesto conformará un nuevo sistema diverso en donde se incluyen áreas verdes y espacios públicos logrando articular los parques, corredores verdes, plazas y plazoletas que posibilitan el vínculo del nuevo barrio al sistema natural existente del sector (Río Monjas).

En este sentido se propone una regeneración ambiental protegiendo y recuperando la cobertura vegetal del corredor ecológico natural del río Monjas y ampliando su conectividad con una red verde urbana que mejore las condiciones ambientales del sitio y como resultado también de su entorno. En el extremo occidental del terreno, sobre la autopista Córdova Galarza, se propone crear un fuelle verde como amortiguador de la contaminación ambiental, sonora y visual que pueda producir esta vía.

El PUAE consolidará un modelo que favorecerá la densificación de las áreas en vías de consolidación, con una estructura de usos que potenciará la mixtura de funciones. Del mismo modo, para dinamizar las áreas verdes, se proyectarán los espacios destinados a equipamientos públicos que mantendrán una estrecha relación con estas.

El predio se encuentra entre los 2.355 a los 2.403 msnm. El terreno presenta tres plataformas mayormente planas:

En la plataforma superior de mayor área, el nuevo tejido plantea una trama pública abierta y continua con proporciones que remiten al tejido de la ciudad local tradicional, y que habilita un desplazamiento más amigable por el territorio. Esta grilla o retícula está conformada por espacios públicos principalmente peatonales, donde el tránsito vehicular y los estacionamientos privados, que en parte son enterrados, se reduce al mínimo necesario para evitar la contaminación visual y espacial que suelen tener los vehículos en el espacio público. Esto permite un uso más intensivo y seguro de los espacios públicos, recuperando la calle como lugar de encuentro y propiciando una movilidad más saludable basada en la peatonalidad y la movilidad alternativa como el ciclismo y la recreación en general.

En la plataforma intermedia, explotada como cantera en el pasado, la forma de ocupación plantea una relación formal con la geometría particular del talud (semicircular). Finalmente, la plataforma tres da lugar a una generosa área de protección del Río Monjas

El nuevo tejido urbano, se ubica principalmente en las zonas más altas apartándose de los lugares de mayor importancia ecológica como los taludes, la ribera del río monjas y los macizos de vegetación nativa que la rodean.

El río Monjas, en el área del proyecto tiene forma de "U" con taludes variados entre 45° a casi verticales y un ancho aproximado de 40 m, con dirección de flujo recto y con playas aluviales pequeñas (20m x 40 m) de las cuales están compuestas por arena y limos.

Conforme al estudio de Impacto ambiental de los "Estudios de ingeniería definitivos del Proyecto Corredor vial Nororiental de la ciudad de Quito", EPMMOP-ASTEC, 2012, se establece que los afloramientos en el margen derecho del río Monjas, acusan facilidad erosiva por viento y agua meteóricas, por lo que los diseños deben contemplar sistemas estáticos de estabilización que podrían incluir hormigón lanzado sobre mallas metálicas ancladas y sistemas de drenaje no erosivo; mientras que los afloramientos en el margen izquierdo del río Monjas, se observa la presencia de depósitos lagunares en un espesor de 30 m, que, por su separación, no afecta al proyecto urbanístico.

Las manzanas de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo serán ocupadas por conjuntos habitacionales que se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el proyecto "Bosques de la Pampa" se edificará aproximadamente un COS promedio en PB del 50% y 200% de COS promedio TOTAL, en los lotes destinados a edificios residenciales. El Área Útil Construida en planta baja es alrededor de un 30% en relación con el Área Útil (Neta) Urbanizable y alrededor de un 20% en relación con el Área Bruta (Total) Urbanizable. A su vez del 18,62% del Área Útil Urbanizable será destinado a Áreas Verdes y Equipamiento Público.

INDICE

CONSIDERANDOS

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos

Artículo 3.- Objetivo General

Artículo 4.- Objetivos Específicos

Artículo 5.- Características generales del proyecto

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

Artículo 6.- Identificación de lotes y cesiones municipales

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas

Artículo 8.- Superficies y linderos de los lotes

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, TRAMA VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 9.- Espacios Públicos y Trama Verde

Artículo 10.- Aceras

Artículo 11.- Equipamiento

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 12.- Usos de suelo y compatibilidades

Artículo 13.- Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad

Artículo 14.- Edificabilidad

Artículo 15.- Normativa constructiva de las edificaciones

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 16.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad

Artículo 17.- Estacionamiento

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 18.- Edificaciones

Artículo 19.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda

Artículo 20.- Áreas Verdes Comunales

Capítulo VII

EXONERACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 21.- Aportes del Promotor.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Licenciamiento de Proyectos

Segunda.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Estacionamientos Públicos

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO 1.

PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2019, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);
- Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";*
- Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";*
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá *"(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...);*
- Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, de conformidad con los artículos 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), entre los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, regula la concesión onerosa de derechos y como mecanismo de pago en especie la transferencia de suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Adicionalmente, se señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado, puedan desarrollarse pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad 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 al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, se introdujo al régimen jurídico metropolitano las regulaciones sobre la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos.

Que, con el Decreto Ejecutivo No. 681, de 25 de febrero de 2019, se expidió el Reglamento para el acceso de subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática, del Gobierno Nacional.

Que, el artículo 4. Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

Que, Los promotores, mediante oficio Nro. 002 MM del 20 de agosto de 2018 ha ingresado a la Secretaría del Consejo Metropolitano de Quito conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Bosques de la Pampa";

Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-4524 del 21 de Agosto de 2017, en sesiones de de 2019 y 10 de 2019, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Bosques de la Pampa.

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Bosques de la Pampa incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0144 del 14 de Enero de 2019 y el 05 de Febrero entregaron dicho el nuevo proyecto.....

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No 2524-2018 del 27 de Diciembre de 2018, se emite criterio favorable de viabilidad para el mencionado Proyecto.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No SA-POL-2019-893 del 28 de Febrero de 2019, se emite Informe con criterio favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Bosques de la Pampa.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Bosques de la Pampa" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha de 2019.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2019 expediente No. emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Bosques de la Pampa;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL "BOSQUES DE LA PAMPA"**

Capítulo I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las regulaciones aplicables para la habilitación del suelo y edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Bosques de la Pampa, proyecto destinado al desarrollo de vivienda popular, sea esta de interés social o de interés público, en las modalidades previstas en la normativa nacional vigente.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Bosques de la Pampa se ubica en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sector Oasis. Este predio está comprendido entre la Av. Córdoba Galarza (oeste), Av. Simón Bolívar (noreste), el Río Monjas (este) y conjuntos habitacionales hacia el sur. Áreas y la localización se identifican en el Plano 01 "Ubicación", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Corresponde al predio No.416286, de propiedad del promotor. De acuerdo con el título de propiedad el predio tuvo una superficie de 221.400 m². Mediante sentencia de juicio # 17230-2016-13690 se procedió con la expropiación de una superficie de 3.627,21 m². Producto de la expropiación el predio actualmente está conformado por dos porciones: la de mayor con una superficie de 214.774,64 m² y la menor con una superficie de 2.998,15 m², dando una totalidad de 217.772,79 m²; cuyas características principales se describen en el Cuadro No. 1 y Plano 02 "Topografía: Estado previo", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

El Promotor será el Agente Urbanístico o el que la empresa designare como desarrollador del Proyecto Urbanístico.

Cuadro No. 1

Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE(m ²)
5782935	22515 02 001 000 000 000	CONSULTERM	217.772,79
LINDEROS	NORTE	Lote S/N y Av. Simón Bolívar	
	SUR	Calle S/N	
	ESTE	Av. Córdoba Galarza	
	OESTE	Río Monjas	

Artículo 3.- Objetivo General. - Establecer las regulaciones aplicables para la urbanización y construcción del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Bosques de la Pampa", con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda popular, sea de interés social o interés público en un lugar de importancia estratégica como la Mitad del Mundo.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plantea entre sus objetivos la densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multinodal. El sistema de centralidades metropolitanas considera una centralidad a la Mitad del Mundo de carácter turístico y residencial.

El proyecto generará las condiciones urbanísticas y de gestión del suelo necesarias para este fin.

Artículo 4.- Objetivos Específicos.- El Proyecto "Bosques de la Pampa", se desarrollará bajo un planteamiento urbanístico guiado por los siguientes principios:

- a) Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a la vivienda popular, sea de interés social o interés público impulsando el concepto de micro-centralidad articulada al territorio.
- b) Promover el uso de las áreas verdes, equipamientos y de las plantas bajas activas, cuya estructura de usos destinada a vivienda, comercio, servicios y equipamiento, enriquecen y potencian la vida en el espacio público.

Artículo 5.- Características generales del proyecto.- El proyecto Bosques de la Pampa comprende la implantación de **aproximadamente** 2.800 unidades de viviendas a estructurarse en conjuntos habitacionales de propiedad horizontal, en diferentes manzanas de uso residencial. Además de las viviendas se construirán áreas comerciales y de servicios. De igual forma prevé áreas destinadas a equipamiento, como por ejemplo una plaza cívica, espacios de terreno que serán destinados a equipamientos públicos además de equipamientos privados. Generará parques y plazas públicas, en el que se ubicará espacios para la recreación. El proyecto contempla un sistema de vías que se integra a la red vial circundante del sector y principalmente a la Avenida Córdoba Galarza, así como la Av. Simón Bolívar. Ver Plano 03 "Características Generales" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Capítulo II

AMANZANAMIENTO, CESIONES Y AREAS

Artículo 6.- Identificación de lotes y cesiones municipales.- Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa, se conforman manzanas (lotes edificables) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al Cuadro No. 2 y Plano 04 "Áreas y amanzanamiento", que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Quedan establecidos los aportes al Municipio en suelo para área verde y equipamiento a razón del 18,62% en relación con el área útil del terreno.

Cuadro No. 2: Superficies PUAE Bosques de la Pampa

DEL AREA BRUTA	AREA		
	(m ²)	(Hás)	% RESPECTO AL AREA BRUTA
1 ÁREA BRUTA A URBANIZAR	217,772.79	21.78	100.00%
2 AFECTACIONES	35,888.54	3.59	16.48%
2.1 VÍA ARTERIAL C. GALARZA (25m)	3,518.43	0.35	1.62%
2.2 VÍA COLECTORA S. BOLIVAR (17,25m)	1,356.44	0.14	0.62%
2.3 PROTECCIÓN PUOS	13,199.89	1.32	9.21%
2.4 PROTECCIÓN RÍO MONJAS (50m)	17,813.78	1.78	8.18%
3 VÍAS	38,508.88	3.85	26.86%
4 AUU: ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE	143,375.37	14.34	65.84%

DEL ÁREA UTIL	AREA			% RESPECTO AL AREA UTIL
	(m ²)	(Hás)	% RESPECTO AL AREA BRUTA	
4 AUU: ÁREA ÚTIL URBANIZABLE	143,375.37	14.34	65.84%	100.00%
5 AREA VERDE	21,797.78	2.18	10.01%	15.20%
5.01 CORREDOR VERDE	5,061.75	0.51	2.32%	3.53%
5.02 PARQUE 1	3,029.09	0.30	1.39%	2.11%
5.03 PARQUE 2	6,317.28	0.63	2.90%	4.41%
5.04 PARQUE 3	1,432.39	0.14	0.66%	1.00%
5.05 PARQUE 4	1,831.46	0.18	0.84%	1.28%
5.06 PLAZA 1	273.55	0.03	0.13%	0.19%
5.07 PLAZA 2	370.26	0.04	0.17%	0.26%
5.08 PLAZA 4	370.26	0.04	0.17%	0.26%
5.09 PLAZA 5	670.39	0.07	0.31%	0.47%
5.10 PLAZA 6	392.75	0.04	0.18%	0.27%
5.11 PLAZA 7	405.48	0.04	0.19%	0.28%
5.12 PLAZA 8	410.78	0.04	0.19%	0.29%
5.13 PLAZA 9	410.78	0.04	0.19%	0.29%
5.14 PLAZA 10	410.78	0.04	0.19%	0.29%
5.15 PLAZA 11	410.78	0.04	0.19%	0.29%
6 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	4,791.27	0.48	2.20%	3.34%
6.1 EQ 1	1,364.76	0.14	0.63%	0.95%
6.2 EQ 2	1,364.76	0.14	0.63%	0.95%
6.3 EQ 3	841.50	0.08	0.39%	0.59%
6.4 EQ 4	841.50	0.08	0.39%	0.59%
6.5 EQ 5	378.75	0.04	0.17%	0.26%
7 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	2,106.47	0.21	0.97%	1.47%
7.1 ME 1	734.97	0.07	0.34%	0.51%
7.2 ME 2	1,371.50	0.14	0.63%	0.96%
8 TALUD	13,129.28	1.31	6.03%	9.16%

DEL ÁREA UTIL	ÁREA			
	(m ²)	(Hás)	% RESPECTO AL ÁREA BRUTA	% RESPECTO AL ÁREA UTIL
9 A. UTIL PARA EDIFICIOS	100.870,19	10,09	46,32%	70,35%
9,01 MZ 1	2.222,42	0,22	1,02%	1,55%
9,02 MZ 2	3.599,03	0,36	1,65%	2,51%
9,03 MZ 3	3.735,14	0,37	1,72%	2,61%
9,04 MZ 4	3.660,20	0,37	1,68%	2,55%
9,05 MZ 5	3.797,44	0,38	1,74%	2,65%
9,06 MZ 6	3.825,78	0,38	1,76%	2,67%
9,07 MZ 7	1.414,23	0,14	0,65%	0,99%
9,08 MZ 8	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,09 MZ 9	841,50	0,08	0,39%	0,59%
9,10 MZ 10	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,11 MZ 11	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,12 MZ 12	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,13 MZ 13	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,14 MZ 14	841,50	0,08	0,39%	0,59%
9,15 MZ 15	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,16 MZ 16	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,17 MZ 17	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,18 MZ 18	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,19 MZ 19	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,20 MZ 20	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,21 MZ 21	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,22 MZ 22	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,23 MZ 23	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,24 MZ 24	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,25 MZ 25	2.997,12	0,30	1,38%	2,09%
9,26 MZ 26	1.330,56	0,13	0,61%	0,93%
9,27 MZ 27	3.043,98	0,30	1,40%	2,12%
9,28 MZ 28	3.051,70	0,31	1,40%	2,13%
9,29 MZ 29	1.356,74	0,14	0,62%	0,95%
9,30 MZ 30	3.064,27	0,31	1,41%	2,14%
9,31 MZ 31	3.073,30	0,31	1,41%	2,14%
9,32 MZ 32	1.367,03	0,14	0,63%	0,95%
9,33 MZ 33	3.083,16	0,31	1,42%	2,15%
9,34 MZ 34	8.367,59	0,84	3,84%	5,84%
9,35 MZ 35	1.271,75	0,13	0,58%	0,89%
9,36 MZ 36	799,00	0,08	0,37%	0,56%
9,37 MZ 37	397,55	0,04	0,18%	0,28%
9,38 MZ 38	799,00	0,08	0,37%	0,56%
9,39 MZ 39	1.271,75	0,13	0,58%	0,89%
9,40 MZ 40	8.367,57	0,84	3,84%	5,84%

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas. – Literales a, b, c, d y e según lo determinado en el Anexo 1 de la presente ordenanza. El Proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- El uso de suelo principal es Residencial y usos complementarios de equipamientos, servicios y comercios.
- El proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, generando manzanas para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y manzanas destinadas a espacio público y equipamientos
- El proyecto deberá integrarse al tejido urbano y a la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos.
- Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes públicas deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal
- El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados en planta baja y subsuelos en el interior de los conjuntos habitacionales.
- El proyecto prevé espacios edificados para los usos complementarios como por ejemplo estacionamientos en edificios.

Artículo 8.- Superficies y linderos de los Lotes. - Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el **cuadro No. 3:**

Cuadro No. 3

SUPERFICIES Y LINDEROS

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
		MZ 2, 3, 4, 5, 6	VP-2	PP1-16	VP-4
CORREDOR VERDE	5,061.75	338.00	338.00	14.98	14.98
		LINDERO NORTE	VP-2	VP-3	PP1-16
PARQUE 1	3,029.09	90.37	15.19	107.58	71.49
		VP-2	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	TALUD	PP1-16
PARQUE 2	6,317.28	11.38	19.74	266.32	217.71
		TALUD	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	TALUD
PARQUE 3	1,432.39	122.96	31.80	76.64	14.47
		VP-3	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	TALUD
PARQUE 4	1,831.46	136.19	98.82	50.61	55.19
		LINDERO NORTE	VS-1	MZ 1	AV. C. GALARZA
PLAZA 1	273.55	6.04	7.17	47.19	43.99
		VP-2	I-02	PP1-06	PP1-05
PLAZA 2	370.26	19.80	19.80	18.70	18.70
		VP-2	I-04	PP1-12	PP1-11
PLAZA 4	370.26	19.80	19.80	18.70	18.70
		VP-1	LINDERO SUR	PP1-05	PP1-04
PLAZA 5	670.39	8.31	5.88	68.16	69.47
		I-12	LINDERO SUR	PP1-06	PP1-05
PLAZA 6	392.75	19.80	19.80	19.86	19.82
		I-09	LINDERO SUR	PP1-10	PP1-09
PLAZA 7	405.48	19.80	19.80	20.32	20.32
		PP2-03	PP2-02	I-45	I-44
PLAZA 8	410.78	21.85	21.85	18.80	18.80
		PP2-02	PP2-01	I-41	I-40
PLAZA 9	410.78	21.85	21.85	18.80	18.80
		PP2-03	PP2-02	I-47	I-46
PLAZA 10	410.78	21.85	21.85	18.80	18.80
		PP2-02	PP2-01	I-43	I-42
PLAZA 11	410.78	21.85	21.85	18.80	18.80
		PP1-01	VP-1	PP1-04	VS-1
ME 1	734.97	15.58	6.30	67.20	67.84
		VP-1	LINDERO SUR	PP1-13	VP-1
ME 2	1,371.50	19.80	19.80	69.24	69.24
		VP-2	I-03	PP1-09	PP1-08
EQ 1	1,364.76	44.60	44.60	30.60	30.60
		I-03	PP1-01	PP1-09	PP1-08
EQ 2	1,364.76	44.60	44.60	30.60	30.60
		VP-1	I-12	PP1-06	PP1-05
EQ 3	841.50	19.80	19.80	42.50	42.50
		VP-1	I-09	PP1-10	PP1-09
EQ 4	841.50	19.80	19.80	42.50	42.50
		PP2-02	PP2-01	VP-3	I-42
EQ 5	378.75	21.08	18.57	19.00	18.80

ÁREA ÚTIL MANZANAS PLATAFORMA 1

ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S(m)	LINDERO E(m)	LINDERO O(m)
MZ 1	2,222.42	LINDERO NORTE 36.87	VP-2 23.34	VP-4 69.30	VS-1 69.68
MZ 2	3,599.03	LINDERO NORTE 68.40	CORREDOR VERDE 68.40	PP1-14 52.80	VP-4 52.40
MZ 3	3,735.14	LINDERO NORTE 70.40	CORREDOR VERDE 70.40	VP-5 53.27	PP1-14 52.84
MZ 4	3,660.20	LINDERO NORTE 68.40	CORREDOR VERDE 68.40	PP1-15 53.71	VP-5 53.32
MZ 5	3,797.44	LINDERO NORTE 70.40	CORREDOR VERDE 70.40	VP-6 54.14	PP1-15 53.75
MZ 6	3,825.78	LINDERO NORTE 70.40	CORREDOR VERDE 70.40	PP1-16 54.48	VP-6 54.18
MZ 7	1,414.23	VP-2 25.68	PP1-01 16.41	PP1-04 67.20	VS-1 67.84
MZ 8	2,997.12	VP-2 44.60	PP1-01 44.60	PP1-05 67.20	PP1-04 67.20
MZ 9	841.50	I-02 19.80	PP1-01 19.80	PP1-06 42.50	PP1-05 42.50
MZ 10	2,997.12	VP-2 44.60	PP1-01 44.60	PP1-07 67.20	PP1-06 67.20
MZ 11	1,330.56	VP-2 19.80	PP1-01 19.80	PP1-08 67.20	PP1-07 67.20
MZ 12	1,330.56	VP-2 19.80	PP1-01 19.80	PP1-10 67.20	PP1-09 67.20
MZ 13	2,997.12	VP-2 44.60	PP1-01 44.60	PP1-11 67.20	PP1-10 67.20
MZ 14	841.50	I-04 19.80	PP1-01 19.80	PP1-12 42.50	PP1-11 42.50
MZ 15	2,997.12	VP-2 44.60	PP1-01 44.60	VP-1 67.20	PP1-12 67.20
MZ 16	1,330.56	VP-2 19.80	I-07 19.80	PP1-13 67.20	PP1-12 67.20
MZ 17	2,997.12	PP1-01 44.60	VP-1 44.60	PP1-05 67.20	PP1-04 67.20
MZ 18	1,330.56	PP1-01 19.80	VP-1 19.80	PP1-06 67.20	PP1-05 67.20
MZ 19	2,997.12	PP1-01 44.60	VP-1 44.60	PP1-07 67.20	PP1-06 67.20
MZ 20	1,330.56	PP1-01 19.80	VP-1 19.80	PP1-06 67.20	PP1-07 67.20
MZ 21	2,997.12	PP1-01 44.60	VP-1 44.60	PP1-09 67.20	PP1-08 67.20
MZ 22	1,330.56	PP1-01 19.80	VP-1 19.80	PP1-10 67.20	PP1-09 67.20
MZ 23	2,997.12	PP1-01 44.60	VP-1 44.60	PP1-11 67.20	PP1-10 67.20
MZ 24	1,330.56	PP1-01 19.80	VP-1 19.80	PP1-12 67.20	PP1-11 67.20
MZ 25	2,997.12	PP1-01 44.60	VP-1 44.60	VP-1 67.20	PP1-12 67.20
MZ 26	1,330.56	PP1-01 19.80	VP-1 19.80	PP1-13 67.20	VP-1 67.20
MZ 27	3,043.98	VP-1 44.60	LINDERO SUR 44.60	PP1-05 68.19	PP1-04 68.19
MZ 28	3,051.70	VP-1 44.60	LINDERO SUR 44.60	PP1-07 68.47	PP1-06 68.37
MZ 29	1,356.74	VP-1 19.80	LINDERO SUR 19.80	PP1-08 68.56	PP1-07 68.49
MZ 30	3,064.27	VP-1 44.60	LINDERO SUR 44.60	PP1-09 68.81	PP1-08 68.59
MZ 31	3,073.30	VP-1 44.60	LINDERO SUR 44.60	PP1-11 69.00	PP1-10 68.82
MZ 32	1,367.03	VP-1 19.80	LINDERO SUR 19.80	PP1-12 69.06	PP1-11 69.02
MZ 33	3,083.16	VP-1 44.60	LINDERO SUR 44.60	VP-1 69.20	PP1-12 69.08

ÁREA ÚTIL MANZANAS PLATAFORMA 2

ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N E (m)	LINDERO S O (m)	LINDERO S E (m)	LINDERO N O (m)
MZ 34	8,367.59	PP2-01 178.26	TALUD 234.60	—	—
MZ 35	1,271.75	PP2-02 68.58	PP2-01 66.07	I-40 18.80	TALUD 19.00
MZ 36	799.00	PP2-02 42.50	PP2-01 42.50	I-42 18.80	I-41 18.80
MZ 37	397.55	PP2-03 19.57	PP2-02 22.08	I-44 18.80	TALUD 19.00
MZ 38	799.00	PP2-03 42.50	PP2-02 42.50	I-46 18.80	I-45 18.80
MZ 39	1,271.75	PP2-03 66.07	PP2-02 68.58	TALUD 19.00	I-47 18.80
MZ 40	8,367.57	TALUD 234.60	PP2-03 178.26	—	—

Capítulo III

DEL ESPACIO PÚBLICO, RED VERDE URBANA y EQUIPAMIENTO

Artículo 9.- Espacios Públicos y Trama Verde. Se habilitarán y construirán de conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, Plano 03 "Características Generales" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Las áreas verdes están diferenciadas de la siguiente manera:

a) **Faja de Protección del Río Monjas:** Se establece una faja de seguridad de 50m a partir del borde superior del canal del Río Monjas, por todo su recorrido junto al predio objeto del Plan Especial. En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una circulación de mantenimiento para vehículos de emergencia y movilidad no motorizada. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes.

b) **Área Protección PUOS:** Zona adyacente a la faja de Seguridad del Río Monjas se califica como área de protección ecológica, imposibilitándose cualquier explotación inmobiliaria o actividades no permitidas por ley para este tipo de zonas. Dichas áreas se acogerán a lo previsto en la legislación correspondiente ambiental y de la presente ordenanza. Dentro de esta faja de seguridad está previsto emplazarse canchas deportivas, así como realizar mejoramiento del suelo y enriquecimiento forestal.

c) **Parques Públicos, Plazoletas y Corredor verde:** Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo: 4 parques, 10 plazoletas y un Corredor verde. Dichos espacios públicos tendrán acceso público sin restricciones. En los Parques identificados como tal en el Plano 03 Características Generales que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, contendrán variedad de paseos.

d) **Arborización:**

- Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales y espacios verdes serán arborizados con especies ornamentales nativas o similares. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos del propietario.
- Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también nativas o similares.

Artículo 10.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- b) Cuando la acera y el lugar de paso de peatones, en la calzada, se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 metros.
- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

Artículo 11.- Equipamiento.- La dotación de equipamientos corresponderá con lo establecido en el cuadro No. 4 y Plano 06 "Equipamiento" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza. Las áreas que se asignan al equipamiento son las siguientes:

Suelo para equipamiento social y público, correspondiente a la cesión obligatoria a favor de la municipalidad determinada por el COOTAD en fraccionamientos de suelo, en calidad de bienes inmuebles municipales destinados al Uso Público.

Suelo para equipamiento complementario privado, vendible, que el Promotor podrá reservar para su sostenibilidad como agente urbanístico de la actuación. Será gestionado de conformidad con el uso y destino establecidos en la presente Ordenanza.

Cuadro No. 4
EQUIPAMIENTO

SUELO RESERVADO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
Lote-Manzana	Uso Principal	Área m2	Propietario
EQ 1	Equipamiento Público	1,364.76	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 2	Plaza Cívica	1,364.76	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 3	Equipamiento Público	841.50	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 4	Equipamiento Público	841.50	MUNICIPIO DE QUITO
EQ 5	Equipamiento Público	378.75	MUNICIPIO DE QUITO
TOTAL		4,791.27	

SUELO RESERVADO PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO			
Lote-Manzana	Uso Principal	Área m2	Propietario
EM 1	Equipamiento Público	734.97	Propietario Lote
EM 2	Plaza Cívica	1,371.50	Propietario Lote
TOTAL		2,106.47	

Capítulo IV

USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 12.- Usos de suelo y compatibilidades.- El uso principal del suelo del Plan Urbano es Residencial Urbano 3 (RU3) combinado con áreas de zonificación Múltiple. Sobre la Vía Arterial Córdova Galarza el uso es Múltiple (M). En las manzanas de los Equipamientos Públicos es RU2. Los diferentes usos identificados como tal constan en el Plano 05 Usos del Anexo1 de la presente ordenanza.

No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Cuadro No. 5

USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Múltiple MZ 1, MZ 7	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1A Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1B, II2, II3, II4 Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5
Múltiple MZ 2, MZ 3, MZ 4, MZ 5, MZ 6, MZ 16, MZ 26, ME 2 RU 3 MZ 8, MZ 9, MZ 10, MZ 11, MZ 12, MZ 13, MZ 14, MZ 15, MZ 17, MZ 18, MZ 19, MZ 20, MZ 21, MZ 22, MZ 23, MZ 24, MZ 25, MZ 27, MZ 28, MZ 29, MZ 30, MZ 31, MZ 32, MZ 33	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1A 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. Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1B, II2, II3, II4 Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Comercial y de servicios: CZ, CM.
Múltiple MZ 34, MZ 37, MZ 40 RU 3 MZ 35, MZ 36, MZ 38, MZ 39	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4. 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1, II2, II3, II4 Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.
RU 2 ME 1, EQ 1, EQ 2, EQ 3, EQ 4, EQ 5	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1A 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. Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8 	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: II1B, II2, II3, II4 Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Comercial y de servicios: CZ, CM.

Artículo 13.- Forma de Ocupación del Suelo.-

En el Plano 03 "Características Generales" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación, debiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dichos lineamientos de implantación y ocupación. En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, el texto prevalecerá sobre los planos.

La máxima altura de edificación será 6 pisos o 24 metros. No obstante, la altura de las edificaciones sugerida pormenorizadamente en el Anexo 1 Plano 08 se implantan las edificaciones que varían entre 3 y 6 pisos con la posibilidad de que adicionalmente tengan subsuelos. Los edificios de equipamiento público podrán tener hasta 3 pisos.

Los proyectos arquitectónicos de manzanas, edificios singulares de equipamiento y demás espacios del Plan, deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano objeto de la presente ordenanza: estructura manzanera, edificabilidad, accesibilidad, tipos de circulación, retiros, alturas de edificación, áreas verdes, estacionamientos y demás normativa.

El resumen de las condiciones edificatorias consta en el Plano 03 "Características Generales", Plano 08 "Alturas de la edificación" y Plano 09 "Propuesta vial" que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza, así como en las regulaciones contenidas en el presente artículo.

Las edificaciones serán sobre Línea de Fábrica exceptuando las manzanas que se encuentran hacia el lindero norte y lindero sur que tendrán un retiro de 3m mínimo. Se plantea los siguientes tipos de conjuntos habitacionales y edificaciones:

Manzana tipo A: Está conformada por un bloque en forma de "U" de vivienda multifamiliar, con ocupación sobre Línea de Fábrica.

Manzana tipo B: Está conformada por dos bloques en sentido longitudinal este-oeste, con ocupación sobre Línea de Fábrica.

Manzana tipo C: Bloques aislados con ocupación sobre Línea de Fábrica.

Manzana tipo D: Como complemento a las edificaciones de bloques aislados de vivienda multifamiliar se construirá planta baja y primer piso con fines comerciales y de servicios.

Artículo 14.- Edificabilidad.-

En el proyecto "Bosques de la Pampa" se edificará un COS en PB del 50% y 200% de COS TOTAL, en los lotes destinados a edificios residenciales.

Cuadro No. 6 – EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD						
LOTE	ÁREA	COS PB		COS TOTAL		ALTURA
	m ²	%	m ²	%	m ²	# DE PISOS
MZ 1	2,222.42	70%	1,555.70	260%	5,778.30	6
MZ 2	3,599.03	40%	1,439.61	230%	8,277.77	6
MZ 3	3,735.14	40%	1,494.06	220%	8,217.31	6
MZ 4	3,660.20	40%	1,464.08	230%	8,418.45	6
MZ 5	3,797.44	40%	1,518.98	220%	8,354.37	6
MZ 6	3,825.78	40%	1,530.31	220%	8,416.72	6
MZ 7	1,414.23	70%	989.96	305%	4,313.40	6
MZ 8	2,997.12	55%	1,648.42	220%	6,593.66	4
MZ 9	841.50	45%	378.68	180%	1,514.70	4
MZ 10	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 11	1,330.56	45%	598.75	180%	2,395.01	4
MZ 12	1,330.56	45%	598.75	180%	2,395.01	4
MZ 13	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 14	841.50	45%	378.68	180%	1,514.70	4
MZ 15	2,997.12	55%	1,648.42	220%	6,593.66	4
MZ 16	1,330.56	45%	598.75	275%	3,659.04	6
MZ 17	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 18	1,330.56	30%	399.17	115%	1,530.14	4
MZ 19	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 20	1,330.56	20%	266.11	70%	931.39	4
MZ 21	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4

EDIFICABILIDAD						
LOTE	ÁREA	COS PB		COS TOTAL		ALTURA
	m ²	%	m ²	%	m ²	# DE PISOS
MZ 22	1,330.56	30%	399.17	115%	1,530.14	4
MZ 23	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 24	1,330.56	30%	399.17	115%	1,530.14	4
MZ 25	2,997.12	45%	1,348.70	180%	5,394.82	4
MZ 26	1,330.56	20%	266.11	105%	1,397.09	6
MZ 27	3,043.98	45%	1,369.79	180%	5,479.16	4
MZ 28	3,051.70	55%	1,678.43	215%	6,561.15	4
MZ 29	1,356.74	45%	610.53	180%	2,442.13	4
MZ 30	3,064.27	45%	1,378.92	175%	5,362.47	4
MZ 31	3,073.30	55%	1,690.32	215%	6,607.60	4
MZ 32	1,367.03	45%	615.16	180%	2,460.66	4
MZ 33	3,083.16	45%	1,387.42	175%	5,395.53	4
MZ 34	8,367.59	30%	2,510.28	125%	10,459.49	4 y 6
MZ 35	1,271.75	50%	635.88	195%	2,479.91	4
MZ 36	799.00	50%	399.50	190%	1,518.10	4
MZ 37	397.55	60%	238.53	345%	1,371.55	6
MZ 38	799.00	50%	399.50	190%	1,518.10	4
MZ 39	1,271.75	50%	635.88	195%	2,479.91	4
MZ 40	8,367.57	30%	2,510.27	125%	10,459.46	4 y 6
ME 1	734.97	77%	565.93	231%	1,697.78	2
ME 2	1,371.50	73%	1,001.20	327%	4,484.82	2 y 6

Prevalece la Edificabilidad en Planta baja y Total del cuadro # 6 sobre la Zonificación estipulada en el Artículo 12.

Artículo 15.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto Bosques de la Pampa observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Capítulo V

DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 16.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Se regirá a las especificaciones que se indican en el Plano 09 "Propuesta vial" que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza y que se detallan a continuación:

La trama vial está conformada adaptándose a la malla urbana preexistente del sector e incorporará vías de jerarquía local, de acuerdo al anexo. Ésta malla determina la conformación parcelaria de las unidades urbanas. Las vías principales que bordean el proyecto son la Av. Manuel Córdova Galarza que se desarrolla de Sur a Norte y la Av. Simón Bolívar que va de Este a Oeste. El proyecto urbanístico, que colinda con las Avenidas Simón Bolívar y Córdova Galarza, prevé conexiones desde el interior con estos importantes ejes viales. Las características de estas importantes avenidas son las siguientes:

Vías Locales.- Permitirán el acceso a los predios frentistas y en algunos casos el estacionamiento lateral alternado, admitirán intersecciones a nivel con dispositivos de control. Corresponde a las calles que componen y articulan toda la trama urbana interna del proyecto; son vías de 8.00, 9.25 y 12.00 metros de ancho, de las cuales la primera y la tercera son bidireccionales de un carril por sentido, la restante será unidireccional de un solo carril.

- VP-1.- El ancho de vía es de 10.00 m. compuesto por dos carriles de 3.00 m. sin estacionamiento lateral; las veredas tendrán un ancho de 2.00 m. hacia cada lado, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- VP-2.- El ancho de vía es de 12.00 m. compuesto por un carril de 3.00 m. con estacionamiento lateral de 2.00 m.; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia cada lado, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- VP-3.- El ancho de vía es de 8.00 m. compuesto por dos carriles de 3.00 m. sin estacionamiento lateral; las veredas tendrán un ancho de 0.50 m hacia el talud y 1.50 m. hacia el lado opuesto, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- VP-4, VP-5, VP-6.- El ancho de vía es de 8.00 m. compuesto por dos carriles de 2.80 m. sin estacionamiento lateral; las veredas tendrán un ancho de 1.20 m. hacia cada lado, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.
- PP2-02, PP2-04.- El ancho de vía es de 8.00 m. compuesto por dos carriles de 2.80 m. con estacionamiento lateral de 4.80 m.; las veredas tendrán un ancho de 1.20 m. hacia cada lado, cómo se presenta en el Plano 09-B "PROPUESTA VIAL" y Plano 09-C "PROPUESTA VIAL" - Anexo 1.

Cuadro No. 7 Parámetros De Diseño Del Sistema Vial Local

Nombre	Ancho de Vía	Longitud Aproximada (m)	Ancho de Acera (m)	Número de Carriles	Ancho de Carril (m)	Estac.(m)	Jerarquía Vial	Zona
EJE VP-1	10.00	585.00	2.00	2	3.00	-	Local	Plataforma 1
EJE VP-2	12.00	430.00	2.00	2	3.00	2.00	Local	Plataforma 1
EJE VP-3	8.00	510.00	0,50 / 1,50	2	3.00	-	Local	Plataforma 2
EJE VP-4	8.00	65.00	1.20	2	2.80	-	Local	Plataforma 1

<u>Nombre</u>	<u>Ancho de Vía</u>	<u>Longitud Aproximada (m)</u>	<u>Ancho de Acera (m)</u>	<u>Número de Carriles</u>	<u>Ancho de Carril (m)</u>	<u>Estac.(m)</u>	<u>Jerarquía Vial</u>	<u>Zona</u>
EJE VP-5	8.00	65.00	1.20	2	2.80	-	Local	Plataforma 1
EJE VP-6	8.00	65.00	1.20	2	2.80	-	Local	Plataforma 1
EJE PP2-02	8.00	180.00	1.20	2	2.80	4.80	Local	Plataforma 2
EJE PP2-04	8.00	180.00	1.20	2	2.80	4.80	Local	Plataforma 2

Vías Peatonales: Constituidas específicamente para permitir el tránsito peatonal, estas vías deben además permitir el acceso a los predios frentistas y restringir, con ciertas excepciones, el paso de vehículos motorizados así como su estacionamiento. Las intersecciones con vías de igual jerarquía o con vías locales se llevarán a cabo a nivel.

En la plataforma 1, las vías I-01 hasta I-12 serán las únicas en donde se permita el acceso de vehículos de emergencia y de servicio, tales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía y mudanzas. Cómo se presenta en el Plano 09-D "PROPUESTA VIAL"- Anexo 1.

Así mismo, en la Plataforma 2, las vías I-40 hasta I-48 serán las únicas en donde se permita el acceso de vehículos de emergencia y de servicio, tales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía y mudanzas. Cómo se presenta en el Plano 09-D "PROPUESTA VIAL"- Anexo 1

Cuadro No. 8 Parámetros De Diseño Del Sistema Vial Peatonal

<u>Nombre</u>	<u>Longitud Aproximada (m)</u>	<u>Ancho Total (m)</u>	<u>Jerarquía Vial</u>	<u>Zona</u>
PP1-04	290.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-05	233.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-06	290.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-07	233.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-08	290.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-09	233.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-10	290.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-11	233.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-12	290.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-13	233.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-14	70.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-15	70.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-16	70.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
I-12	20.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
I-09	20.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP1-01	390.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
I-03	45.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
I-02	20.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1

<u>Nombre</u>	<u>Longitud Aproximada (m)</u>	<u>Ancho Total (m)</u>	<u>Jerarquía Vial</u>	<u>Zona</u>
I-04	20.00	6.00	Peatonal	Plataforma 1
PP2-01	151.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
PP2-03	188.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
PP2-05	150.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-40	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-41	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-42	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-47	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-44	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-46	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2
I-43	23.00	6.00	Peatonal	Plataforma 2

Se propone un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Para informar y buscar mantener esta velocidad se dispondrá de los elementos físicos informativos, tales como señalización vial.

Artículo 17.- Estacionamientos.- A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice al peatón, se generará estacionamientos en subsuelo, en edificios y en planta baja para uso de los residentes, al interior de las manzanas de vivienda. Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles. Se norma a razón de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda.

El Promotor del proyecto o quien asumiere sus funciones, será el responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión.

Como mínimo el 40% de los estacionamientos privados requeridos según normativa serán subterráneos.

Capítulo VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 18.- Edificaciones. - Las edificaciones del proyecto Bosques de la Pampa se someterán, en general, a las normas nacionales y metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

- En todas las edificaciones no existirán muros ciegos tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de las manzanas
- Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada manzana, que podrá ser construido por etapas.
- Las edificaciones generarán en su frente un umbral de 2m como espacio de transición entre público y privado. No se permitirá cerramientos y en el caso de ser necesario hasta 90 cm de altura.
- En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores de la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 5 metros medidos a partir del perímetro de la edificación o se construirán antepechos de hasta 1,90 metros para delimitar el área de lavandería; si en ellas se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las

estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.

Artículo 19.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de vivienda popular, sea de interés social o interés público, serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

- a) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m.
- b) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,60m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

Artículo 20.- Áreas Verdes Comunales.- En las manzanas de vivienda a declararse en propiedad horizontal la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12 m² por cada unidad habitacional y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos, además podrán ser resueltas en terrazas habilitadas para ese efecto.

Capítulo VII

EXONERACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 21.- Aportes del promotor.- De conformidad con el artículo 7, letra a, de la Ordenanza Metropolitana 183, el proyecto destinado a vivienda popular, en específico de interés social y de interés público, está exento de la concesión onerosa; no obstante, el promotor asumirá los siguientes compromisos:

a) Parque Público.- Gestionará la consecución de los árboles nativos u ornamentales que se utilizarán en el perímetro del Parque Público y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales.

b) Plaza Cívica- Implementará la adecuación de la Plaza Cívica con mobiliario urbano: luminarias, bancas y basureros; con áreas verdes y piso duro acorde al proyecto desarrollado por el Promotor.

c) La construcción de la infraestructura vial del proyecto, incluyendo la dotación de las redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento (de requerirse), redes de telecomunicación y energía eléctrica, entre otras previstas en el proyecto. Para tal efecto, los diseños y ejecución de obra serán desarrollados por el Promotor o quien asumiere sus funciones, bajo los procedimientos municipales de aprobación de diseños y ejecución de obra.

d) Obras de Protección: Conforme al "Estudio de suelos para el diseño y construcción de un plan habitacional", Ing. Valverde, 2018; 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 – cemento.

e) APORTES EN RELACION INFORME AMBIENTE:

- a. En la propuesta de revegetación: 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.
- b. 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, solo 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. El promotor considerará la posibilidad de realizar un instructivo que recomendará las buenas prácticas ambientales.

- c. En la propuesta de Energía y Confort: El promotor buscará proponer mecanismos relacionados a eficiencia energética para aprovechar ventilación, iluminación y sombra
- d. En la propuesta de Residuos Sólidos: El promotor solicitará la factibilidad del servicio a EMASEO

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Licenciamiento de Proyectos: Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor se sujetará a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente, como también aprobar cambios menores, que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

DISPOSICION TRANSITORIA

Primera.- Estacionamientos Públicos. Al momento que se transfieren las vías al MDMQ la gestión de los estacionamientos públicos en la vía pública se regirá por la Norma Municipal Vigente y estará a cargo de la empresa metropolitana competente.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

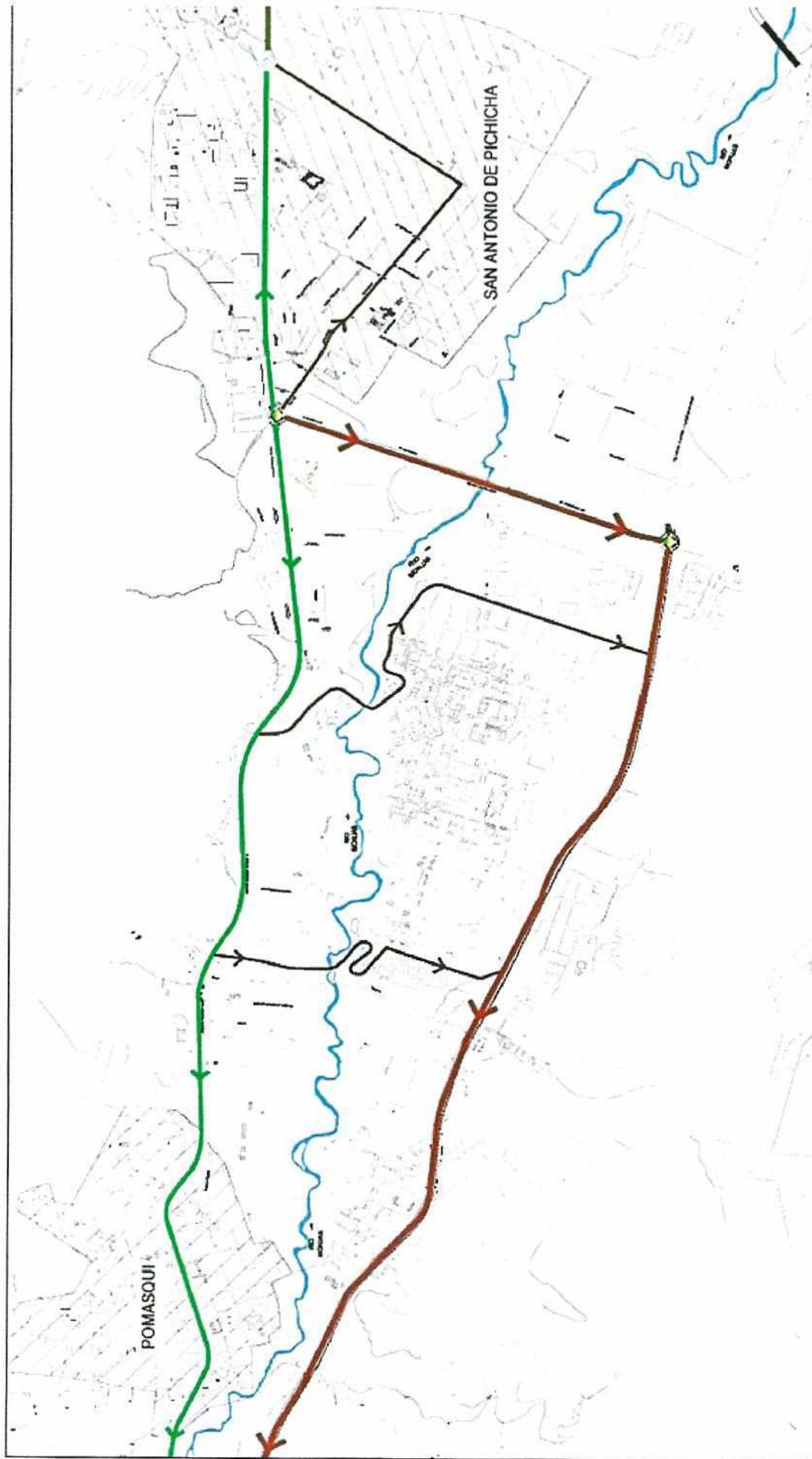
Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el.....de.....de 2018

ANEXO 1.

PLANOS DEL ESTUDIO URBANO DEL PLAN ESPECIAL

01. UBICACIÓN Y ARTICULACIÓN
02. TOPOGRAFÍA: ESTADO PREVIO
03. CARACTERÍSTICAS GENERALES
04. ÁREAS Y AMANZANAMIENTO
05. USOS DE SUELO
06. EQUIPAMIENTO
07. FORMA DE OCUPACIÓN
08. ALTURAS DE LA EDIFICACION
09. PROPUESTA VIAL (incluye adjunto de secciones de vías)

01 - UBICACIÓN



PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA

03 - CARACTERÍSTICAS GENERALES

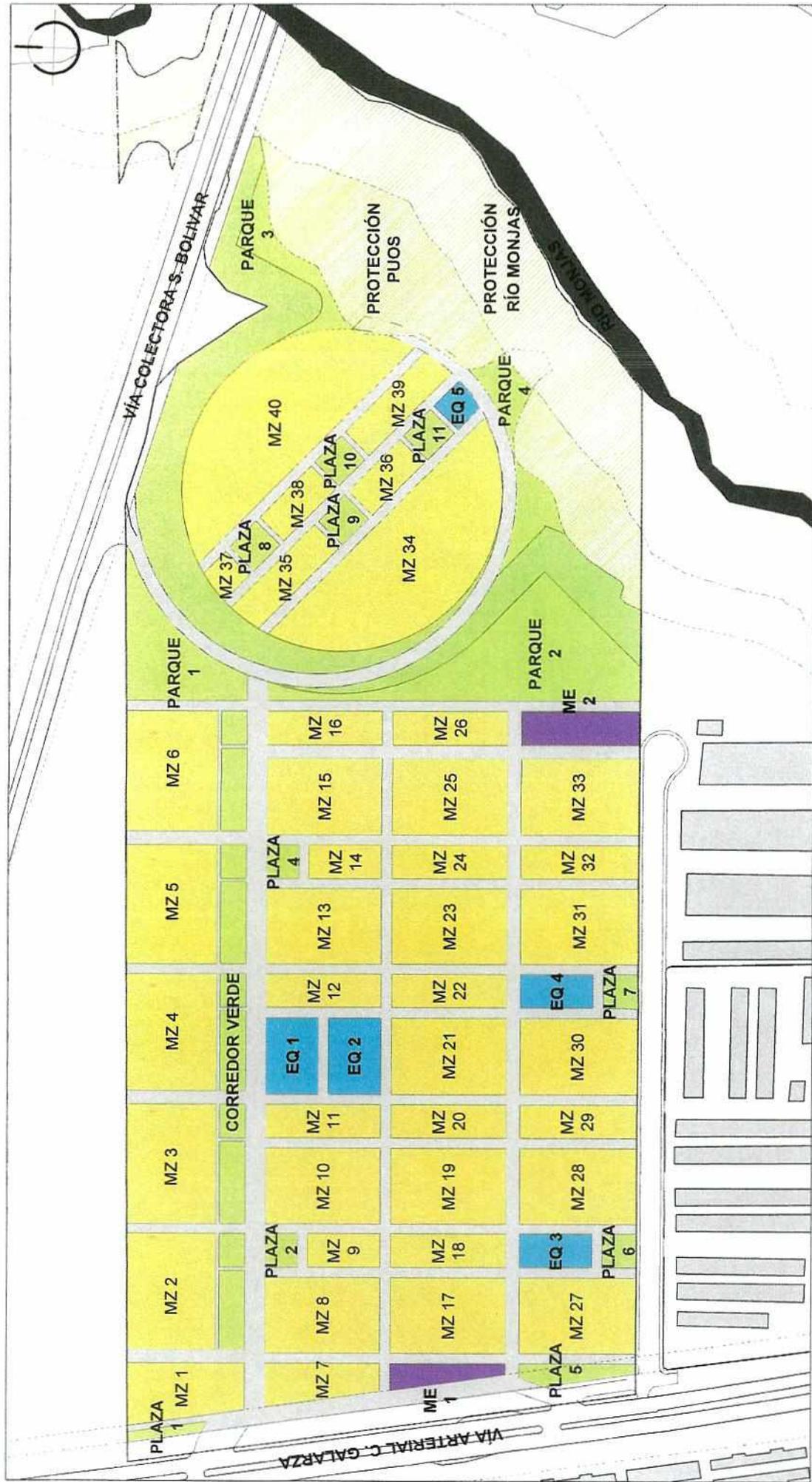
ESC 1:3.000



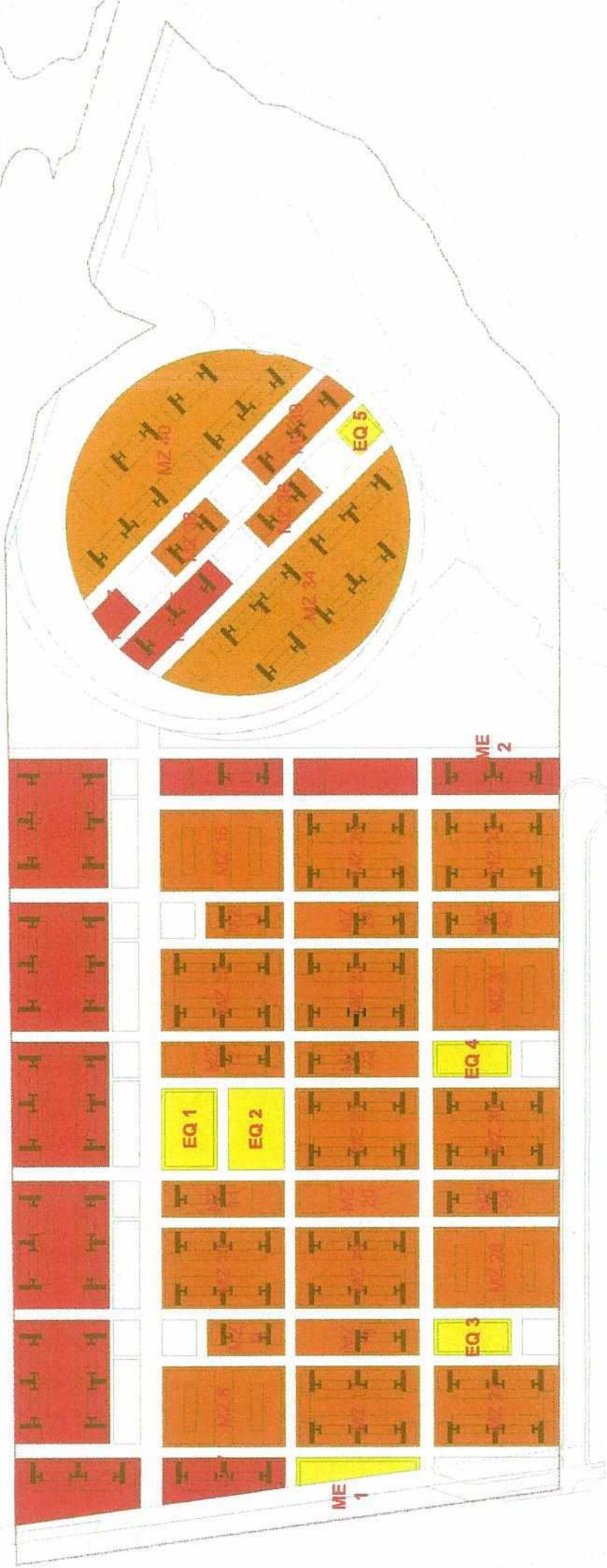
PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA

04 - ÁREAS Y AMANZANAMIENTO

ESC 1:3.000



PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA



- MULTIPLE (D406-70)
- RESIDENCIAL URBANO 3 (D304-80)
- RESIDENCIAL URBANO 2 (D203-80)

06 - EQUIPAMIENTOS

ESC 1:3.000

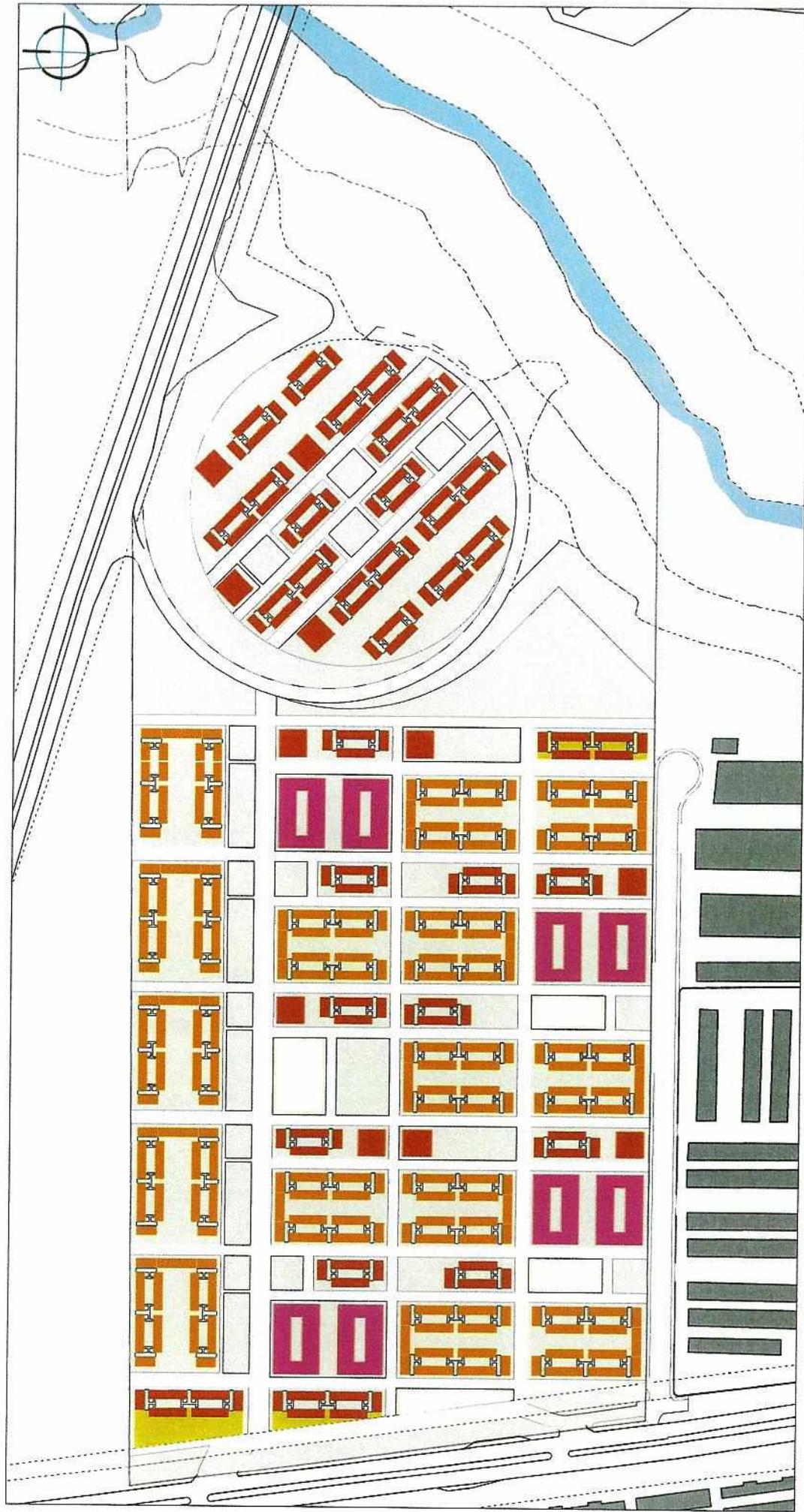


-  EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
-  EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA

07 - FORMA DE OCUPACIÓN

ESC 1:3.000

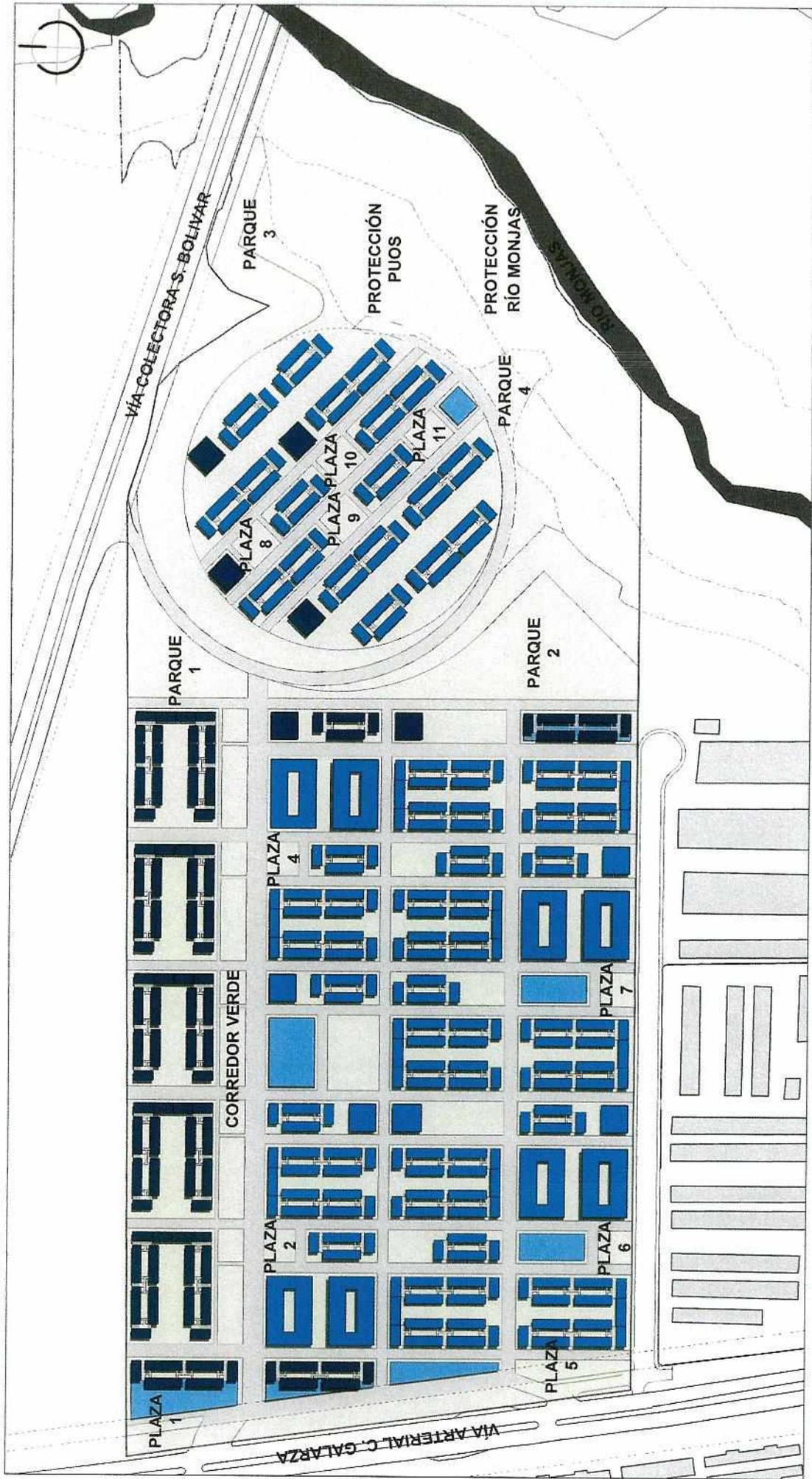


PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA

- BLOQUE SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA
- BLOQUE EN FORMA DE "U" SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA
- PLANTA BAJA Y PRIMER PISO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- BLOQUE AISLADO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

08 - ALTURAS

ESC 1:3.000

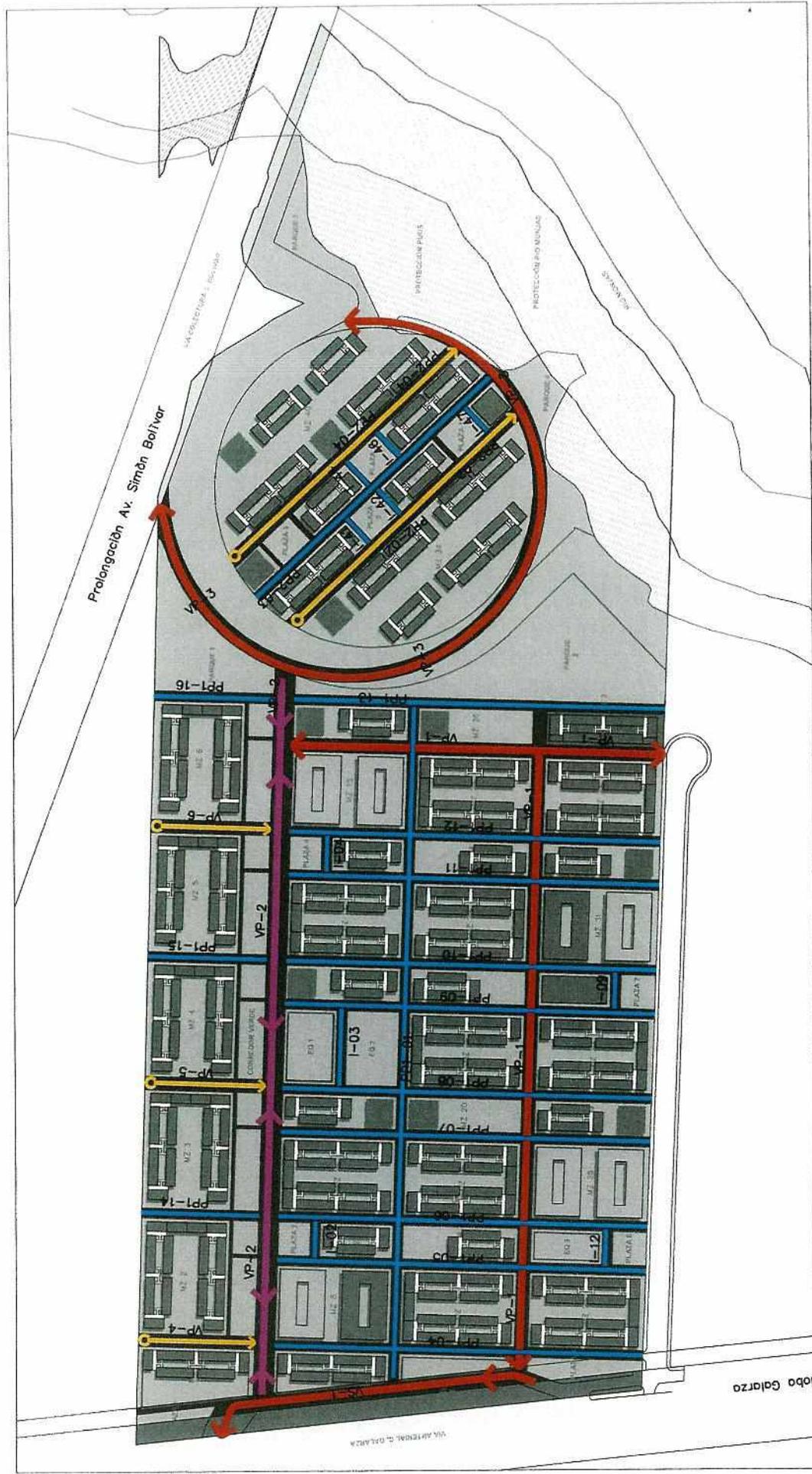


■ 2/3 PISOS ■ 4 PISOS ■ 6 PISOS

PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA

ESC 1:3.000

09 - PROPUESTA VIAL



PLAN URBANO
BOSQUES DE
LA PAMPA