

Informe No. IC-O-2016-162

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria realizada el 25 de julio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por el Arq. Jacobo Herdoiza, en calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la que solicita la aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba", a implantarse en el predio No. 8402, clave catastral No. 12402-13-001, ubicado en las calles Melchor de Valdéz y Martín Ochoa, sector Cordillera, parroquia Cochapamba.

1.3.- En sesión ordinaria de 1 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo conoció las observaciones formuladas al proyecto antes referido, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

1.4.- Mediante Oficio No. EPV-GG-2016-0430-O de 11 de agosto de 2016, el Abg. Gonzalo Mendoza Ojeda, Gerente General Subrogante de la Empresa Pública de Vivienda señala que: *"(...) En alcance al oficio Nro. EPV-GG-2016-393-O de 22 de julio de 2016, mediante el cual se remitió el texto de la Ordenanza Especial PUAE "Vivienda prioritaria en Cochapamba", la cual con fecha 10 de agosto de 2016, fue remitida al Señor alcalde Metropolitano de Quito, para su consideración en el concejo metropolitano y en cuyo borrador se verificó errores involuntarios en los cuadros número 4 y 6. Adjunto sírvase encontrar los cuadros corregidos para su incorporación en el texto de la ordenanza en mención. (...)"*

1.5.- En virtud de las correcciones presentadas en la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba", en sesión ordinaria de 15 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo reconsideró el proyecto mencionado anteriormente.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3350 de 8 de julio de 2016, a fojas 45 del expediente, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"(...) En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda emite criterio técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba" (...)"

3.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, referencia al expediente No. 2016-01892, de 1 de agosto de 2016, a fojas 48-49, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (e), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas correspondientes, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:


"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando los informes técnicos citados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba".

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de agosto de 2016, con fundamento en los artículos 57 y 87 literales a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, y sus reformas, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba", acogiendo los informes emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Procuraduría Metropolitana.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y nueve fojas.

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 18-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Vivienda Social en Cochapamba, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio No. 8402, ubicado en la parroquia de Cochapamba.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vivienda Social en Cochapamba, permite un buen aprovechamiento de los recursos públicos, en este caso el suelo estatal para uso social con la construcción de vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, coadyuvando en la resolución del problema de déficit de vivienda, a la vez que posibilita la participación de la sociedad de los recursos generados en la operación inmobiliaria.

El proyecto persigue atenuar el déficit de viviendas entre los grupos sociales con dificultades para su acceso en la oferta convencional, resolviendo el proyecto en una visión integral, urbana-arquitectónica y social-medio ambiental.

Dentro de los objetivos propuestos en el estudio está el generar un proyecto que equilibre de manera adecuada la preocupación por el espacio público y el uso privado, que potencie la relación paisajístico propuesta en el proyecto de Red Verde Urbana de Quito, que posibilita la conexión de nuestro proyecto con el Parque Metropolitano Laderas II, el Parque Inglés y el Parque Bicentenario, que genere espacios comunales de convivencia que fortalezcan las estructuras sociales de los ocupantes de las viviendas, que permita la generación de un tejido social heterogéneo, con la riqueza que conlleva esa estructura desde una lectura etnográfica.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-162, de 15 de agosto de 2016, emitido por la Comisión de Suelo.

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 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**, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “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**, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, 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; (...) 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”*;

ORDENANZA No.

- Que**, la disposición transitoria décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a esta Ley;
- 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 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 Competitividad, y Movilidad, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-0868 del 9 de marzo de 2016, en sesiones de 18 de diciembre de 2015 y 13 de febrero de 2016, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vivienda Social en Cochapamba;
- Que**, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0868, de 9 de marzo de 2016;
- Que**, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio No. EPV-GG-2016-0157-O de 21 de marzo de 2016, ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Vivienda Social en Cochapamba";
- Que**, la Secretaría de Ambiente ha determinado que el proyecto cumple con todos los requerimientos ambientales, conforme consta del informe adjunto al oficio No. SA-POL-1996, de 4 de abril de 2016;
- Que**, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-0048/2016 contenido en el Oficio No. SM 0722 - 2016 de 13 de mayo de 2016, la dependencia en referencia emite

ORDENANZA No.

criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba;

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio, referencia expediente No. 2016-01892, de 1 de agosto de 2016, emite su criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vivienda Social en Cochapamba; y,

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Vivienda Social en Cochapamba", ha sido analizado en dos sesiones ordinarias en la Comisión de Uso de Suelo de 25 de julio, 1 y 15 de agosto de 2016.

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), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA"

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las regulaciones aplicables para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Vivienda Social en Cochapamba".

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Vivienda Social en Cochapamba" se ubica en la parroquia Cochapamba, sector Cordillera, entre las calles Melchor de Valdez y Martín Ochoa de Jáuregui, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se ubica dentro de dos lotes, cuyas características principales se describen en el cuadro No. 1:

ORDENANZA No.

Cuadro No. 1

PROPIEDADES ORIGEN				
LOTE	No. PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE(m ²)
LOTE A	8402	12402 13 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	26.613,43
LINDEROS	NORTE	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
	SUR	LOTE B; PROPIEDAD DE EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ		
	ESTE	CALLE MARTÍN OCHOA DE JAUREGUI		
	OESTE	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
LOTE	No. PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	S. LEVANTAMIENTO (m ²)
LOTE B	8402	12402 13 001 000 000 000	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	5.337,28
LINDEROS	NORTE	LOTE A		
	SUR	CALLE MELCHOR DE VALDÉZ		
	ESTE	CALLE MARTÍN OCHOA DE JAUREGUI		
	OESTE	PROPIEDAD DE EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ		
TOTAL (m²)				31.950,71

Artículo 3.- Objetivo general.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "Vivienda Social en Cochapamba", con el objetivo de dotar de vivienda social: vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, para el sector noroccidental del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 4.- Objetivos específicos.- El Proyecto Vivienda Social en Cochapamba se desarrollará en tres lotes individualizados que constan en el Anexo No. 1, plano U02, cuyos objetivos específicos son:

ORDENANZA No.

- a) Brindar la posibilidad de acceder a vivienda social: vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, de acuerdo a las normas técnicas y jurídicas, enfocar competencias, roles, actividades, productos y servicios definidos para la edificación.
- b) Potenciar el uso de las áreas verdes, deportivas y de servicios, y mejorar la conectividad del sector aprovechando la estructura vial existente.
- c) Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial propuesto como uso principal.

CAPÍTULO II LOTES, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 5.- Identificación de lotes y cesiones municipales.- Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman tres lotes edificables y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

Cuadro No. 2

Superficies Actuales		
Espacio	Superficie (m ²)	
LOTE A	26.613,43	
LOTE B	5.337,28	
TOTAL	31.950,71	
Apertura de Vías		
Espacio	Superficie (m ²)	
AFECCIÓN VIAL	387,66	
CALLE DE NUEVA APERTURA	4.165,98	
TOTAL	4.553,64	
TOTAL ÁREA ÚTIL	27.397,07	

ORDENANZA No.

Área Verde y Equipamiento		
Espacio	Superficie (m ²)	
PARQUE	5.158,58	
EPMAPS	1.595,66	
PLAZA MELCHOR DE VALDEZ	386,21	
TOTAL	7.140,45	26%
Área Edificable		
Espacio	Superficie (m ²)	
LOTE 1	10.960,11	
LOTE 2	7.138,54	
LOTE 3	2.157,97	
TOTAL	20.256,62	74%

Artículo 6.- Lotes.- Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el cuadro No. 3:

Cuadro No. 3

Lotes Edificables					
Espacio	Superficie (m ²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
LOTE 1	10.960,11	CALLE DE NUEVA APERTURA	LOTE 3	CALLE DE NUEVA APERTURA	CALLE DE NUEVA APERTURA
				15,00	
				CALLE MARTÍN OCHOA	
		71,31	43,64	184,41	122,16+7,83+ 19,22+8,28

ORDENANZA No.

LOTE 2	7.138,54	PARQUE	PROPIEDAD EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ 76,75	CALLE DE NUEVA APERTURA	IGLESIA COMUNIDAD DE FE
			EPMAPS 7,08		
LOTE 3	2.157,97	LOTE 1	PLAZA MELCHOR DE VALDEZ 43,22	CALLE MARTÍN OCHOA 50,00	CALLE DE NUEVA APERTURA 4,81+45,22
		43,64			

Los lotes edificables que conforman el proyecto contendrán los siguientes componentes, que se resumen en el cuadro No. 4:

Cuadro No. 4

	Descripción	Superficie (m ²)	Total (m ²)
LOTE 1	ÁREA RESIDENCIAL 1	21.920,22	26.307,03
	ÁREA VERDE 1	4.046,81	
	ÁREA COMUNAL 1	340,00	
LOTE 2	ÁREA RESIDENCIAL 2	9.993,96	11.988,99
	ÁREA VERDE 2	1.845,04	
	ÁREA COMUNAL 2	150,00	
LOTE 3	ÁREA RESIDENCIAL 3	3.021,16	3.626,91
	ÁREA VERDE 3	557,75	
	ÁREA COMUNAL 3	48,00	

ORDENANZA No.

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- a) **Usos:** El uso de suelo principal es Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderán a las categorías de vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, de acuerdo a lo definido como tales por parte de los organismos estatales competentes, a la fecha de redacción de la presente ordenanza.
- b) El Proyecto deberá integrarse en el entorno, a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes;
- c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes, áreas deportivas deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- d) El área de ensanchamiento de la vía de nueva apertura, en el extremo sur occidental del lote 1, se define como de dominio privado y uso público en superficie, pudiendo edificarse en subsuelo para estacionamientos, a condición de no afectar la continuidad del tratamiento en superficie como espacio público. Ver anexo 1, planos U02 y U03.

Artículo 8.- Usos de suelo y compatibilidades.- El uso principal del suelo para los predios resultantes de esta ordenanza es Residencial con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el cuadro No. 5:

Cuadro No. 5

	Descripción	Usos	Clasificación
LOTE 1	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano
LOTE 2	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano
LOTE 3	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano

Artículo 9.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.- Los proyectos deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano:

ORDENANZA No.

estructura del bloque – edificación – accesibilidad – circulación – áreas verdes – estacionamientos.

En el Anexo No. 1, plano U06, de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación, pudiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dicha geometría. 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.

Los espacios comunales abiertos: jardines, patios, áreas de juego, etc. se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento en todos los lotes.

Además, se aplicarán los siguientes criterios:

LOTE 1:

- a) La construcción se hará sobre línea de fábrica en todos los frentes a vía pública. El retiro lateral, límite con el lote 3, será de mínimo 3 m.
- b) Se aprovechará el desnivel entre la calle de nueva apertura y el lote para la ubicación de parqueaderos.
- c) La edificación de los parqueaderos se entenderá como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. La edificación de subsuelo, entonces, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.
- d) Se observará un criterio de conexión visual entre la calle de nueva apertura y la ciudad. El proyecto arquitectónico debe permitir esta conexión visual.
- e) Existirá una superficie verde filtrante de al menos 2.500 m² en la planta baja del proyecto, vinculada hacia la calle Martín Ochoa. Sobre esta superficie no se permitirá tránsito vehicular ni estacionamientos. Esta superficie se contabilizará dentro del cómputo de áreas verdes.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- g) Se establece una altura máxima de edificación de 6 plantas (24 metros).

LOTE 2:

- a) La construcción se hará sobre línea de fábrica en el frente de la calle de nueva apertura.

ORDENANZA No.

El retiro lateral norte y el retiro lateral sur serán de 3 metros; el retiro posterior será de 5 metros.

b) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

c) Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

LOTE 3:

a) La construcción se hará sobre línea de fábrica al frente de las vías públicas que lo rodean. El retiro lateral, límite con el lote 1, será de 3 metros.

b) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

c) Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

La edificabilidad del proyecto Vivienda Social en Cochapamba se regirá de acuerdo con los datos constantes en el cuadro No. 6, en el que se indican los coeficientes y formas de ocupación para los tres lotes que contempla el proyecto.

Cuadro No. 6
Edificabilidad

Edificabilidad

LOTE	USO	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	Superficie	COS PB		COS Total		Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	m	F	L	P	M	m ²	%	m ²	%	m ²	m ²	ml
1	(R2)	6	24	0	3		6	10.960,11	40	4.384,04	200	21.920,22	1.000	15
2	Residencial Mediana	4	16	0	3	5	6	7.138,54	35	2.498,49	140	9.993,96	1.000	15
3	Densidad	4	16	0	3		6	2.157,97	35	755,29	140	3.021,16	1.000	15

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

CAPÍTULO III DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

ORDENANZA No.

Artículo 11.- De los servicios básicos.- Los servicios básicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación y eléctricas se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) En el proyecto de saneamiento se considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.
- c) Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público, es decir, sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales. La colocación de antenas para telefonía móvil o fija deberá efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

CAPÍTULO IV

DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Artículo 12.- Espacio público y áreas verdes.- El Proyecto generará los espacios públicos equipados que se detallan en el artículo 14 de la presente ordenanza: parque, plaza Melchor de Valdez, vía de nueva apertura con área de expansión peatonal. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, plazas, terrazas y espacios verdes dispondrán de arborización. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas.

Artículo 13.- 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 paso de peatones 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, 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 metros.

ORDENANZA No.

- c) Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- d) 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 14.- Plazas y espacio público.- Se establecen cuatro espacios principales de uso público cuya definición geométrica consta en el Anexo No. 1, plano U02, mientras que su definición conceptual a nivel de plan masa consta en el plano U03.

a) Parque público: Con una superficie de 5.158,58 m². Cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico específico. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento hacia la calle de nueva apertura. El cuadro No. 7 muestra los linderos del parque:

Cuadro No. 7

Espacio	Superficie (m ²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
PARQUE PÚBLICO	5.158,58	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 73,33+13,36	LOTE 2	CALLE DE NUEVA APERTURA	IGLESIA COMUNIDAD DE FE
		CALLE DE NUEVA APERTURA 1,00	84,24	54,51+15,46	60,79

b) Plaza Melchor de Valdez: Con una superficie de 386,21 m². Área de carácter estancial con vegetación. El cuadro No. 8 muestra los linderos de la plaza:

Cuadro No. 8

Espacio	Superficie (m ²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ	386,21	LOTE 3	AFECTACIÓN VIAL	CALLE MARTÍN OCHOA	CALLE DE NUEVA APERTURA

ORDENANZA No.

			37,44	8,00	
			CALLE MELCHOR DE VALDÉZ	CALLE MELCHOR DE VALDÉZ	
		43,22	4,58	1,58	9,70

c) El lote que contiene los tanques de agua potable, con una superficie total de 1.595,66 m² será entregado a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS. El cuadro No. 9 muestra los linderos del lote:

Cuadro No. 9

Espacio	Superficie (m ²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
EPMAPS	1.595,66	LOTE 2 7,08 CALLE DE NUEVA APERTURA 7,17+9,23	AFECCIÓN VIAL 23,19	CALLE DE NUEVA APERTURA 9,23+43,48+7,70	PROPIEDAD EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ 60,59

d) Zona de expansión en la vía de nueva apertura. Se trata de un espacio público en el encuentro entre el lote cedido a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS y los lotes 1, 2 y 3. La calzada cruza este espacio dividiéndolo en dos partes iguales. El primer espacio es municipal, mientras que el segundo pertenece al lote 1, formando parte de su retiro. El tratamiento de este retiro asegurará la continuidad con el espacio público, quedando prohibida la instalación de un cerramiento. En este tramo, la calzada discurrirá al nivel de las aceras, separándose de éstas por medio de bolardos.

CAPÍTULO V

DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 15.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.- Los promotores de los bloques de vivienda regulados por el presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad, Anexo No. 2, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del

ORDENANZA No.

proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMMOP. Las características de las vías, que constan en el Anexo No. 1, planos U04 y U05 serán las siguientes:

A.- CALLE MELCHOR DE VALDEZ

La sección de esta vía se modifica para alcanzar los 16 metros de ancho, que implica una afectación en una superficie de 387,66 m² al lote definido como B en el artículo 2, cuadro 1, de la presente ordenanza. El cuadro No. 10 muestra los linderos y superficie de esta afectación:

Cuadro No. 10

CALLE MELCHOR DE VALDEZ					
Espacio	Superficie (m ²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
AFECTACIÓN VIAL	387,66	EPMAPS 23,19	CALLE MELCHOR DE VALDEZ 70,97	CALLE MELCHOR DE VALDEZ 4,50 + 4,75	CALLE MELCHOR DE VALDEZ 4,13
		CALLE DE NUEVA APERTURA 16,85			
		PLAZA MELCHOR DE VALDEZ 37,44			

B.- CALLE MARTÍN OCHOA DE JÁUREGUI

Se conserva la sección actual de la vía en 16 metros, redefiniéndose los carriles de circulación, estacionamientos y aceras, de acuerdo a lo definido en los planos.

C.- CALLE DE NUEVA APERTURA

Se trata de una vía de 12 metros de sección, con una zona pacificada en que se instalarán bolardos que separarán la acera de la calzada, según plano U-04.

Puesto que esta calle es de nueva apertura y todo su trazado se sitúa dentro del predio original, a continuación se definen los linderos de la calle en el cuadro No. 11:

ORDENANZA No.

Cuadro No. 11

CALLE DE NUEVA APERTURA					
Espacio	Superficie (m²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
CALLE DE NUEVA APERTURA	4.165,98	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 101,02	LOTE 1 71,31	CALLE MARTÍN OCHOA 35,33	PARQUE 54,51+15,46
			PARQUE 1,00	LOTE 1 122,16+7,83+19,22+ 8,28	LOTE 1 15,00
			EPMAPS 7,17+9,23	LOTE 3 4,81+45,22	LOTE 2 84,93
			APECTACIÓN VIAL 16,85	PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ 9,70	EPMAPS 9,23+43,48+7,70

CAPÍTULO VI

DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 16.- Edificaciones.- Las edificaciones del proyecto "Vivienda Social en Cochapamba" se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

- a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como los interiores de bloques, quedando expresamente prohibidas la generación de medianeras ciegas.
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote.
- c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.
- d) Quedan exentas de la altura de edificación permitida las zonas comunales, que podrán situarse por encima de la altura permitida, en una sola planta. No existe la

ORDENANZA No.

obligación de respetar retiros en dichas plantas. Las zonas comunales serán accesibles.

- e) Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20 m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.
- f) Cuando exista vivienda en planta baja, se plantea una altura mínima desde el borde inferior de las ventanas a la rasante de vía de 1,80 m.
- g) Queda prohibida la construcción en las zonas verdes de planta baja para cualquier uso.
- h) En el caso de ubicar los secaderos de ropa exteriores en la terraza del último piso, se establecerán 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.
- i) Si las zonas de lavado fuesen comunales, el área destinada a lavado deberá ser mayor de 0,8 m²/vivienda, sin tener en ningún caso menos de 12,00 m².
- j) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).
- k) Ascensor: Será obligatorio en los casos establecidos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 17.- Dimensiones y áreas mínimas útiles de locales de vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40 m.

La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80 m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.

Artículo 18.- Áreas verdes comunales.- En los conjuntos habitacionales la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12 m² por vivienda y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos

ORDENANZA No.

y siempre de manera comunal, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

CAPÍTULO VII

COMPROMISOS DEL PROYECTO

Artículo 19.- Compromisos de los promotores.- Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras, de acuerdo a los proyectos definitivos desarrollados por la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, EP, de los siguientes espacios públicos:

Parque: Obras de reforestación, rehabilitación de canchas y ejecución de caminos forestales, iluminación y mobiliario urbano.

Área: 5.158,58 m²

Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

Plaza Melchor de Valdez: Tratamiento paisajístico del espacio, nuevo tratamiento para las aceras. Labores de ajardinamiento y forestación. Iluminación y mobiliario urbano.

Área: 386,21 m²

Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

Calle Martín Ochoa de Jaúregui: Nuevo tratamiento de la vía en el tramo entre Melchor de Valdez y la vía de nueva apertura. Renovación de ambas aceras, iluminación en el frente del lote y mobiliario urbano.

Área: 4.357,72 m²

Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

Calle de nueva apertura: Urbanización completa de la vía. Ejecución de calzada, aceras y tratamiento paisajístico. Iluminación y mobiliario urbano

Área: 4.165,98 m²

Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

Calle Melchor de Valdez: Diseño y construcción del nuevo tratamiento de la acera norte, en el frente del proyecto. Iluminación y mobiliario urbano.

Área: 387,66 m²

Plazo de entrega: Antes de la entrega de las viviendas de cualquiera de los tres lotes.

ORDENANZA No.

- Reformas geométricas viales, señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el Informe de la Secretaría de Movilidad, mismo que consta como Anexo No. 2 de la presente ordenanza.
- La ejecución de estas obras se podrá realizar por parte de los promotores paralelamente al comienzo de las obras en el interior de los tres lotes.

Artículo 20.- Compromisos de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda.- Realizar las labores de reforestación dentro del predio No. 243211 con referencia catastral 1240101002, de propiedad municipal. Dicha reforestación se realizará en el extremo occidental del mencionado predio, en una superficie de 8.000 m², en la que se plantarán 300 árboles de especies nativas, según los criterios que marque la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que el uso deportivo de ese lote se vea perjudicado en ningún momento. Ésta será entregada al Municipio antes de la entrega de las viviendas de los lotes edificables. Conforme consta en la carta de compromiso suscrita por la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, Anexo 4 de la presente Ordenanza.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Registro de proyectos: Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, LMU - 20, el promotor deberá cumplir lo establecido en la normativa metropolitana vigente; y, además de los requisitos regulares el proyecto deberá presentar el informe favorable de los siguientes estudios:

- a) Estudio específico de impacto al tráfico y las correspondientes medidas de mitigación sobre la base del Plan Masa aprobado y lo establecido en el informe técnico No. SM-0048/2016 contenido en el oficio No. SM-0722/2016 de 13 de mayo de 2016, anexo No. 2 de la presente Ordenanza.
- b) Proyecto de infraestructura subterránea para instalación de redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento), aprobado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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.

Tercera.- La individualización, subdivisión o cualquier tipo de habilitación de suelo se realizará conforme requiera el Proyecto o de ser el caso la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda y deberá cumplir con los requisitos legales para dichos trámites.

ORDENANZA No.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- El promotor, previo a la obtención de la LMU 20 deberá regularizar la diferencia de cabida según lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

Segunda.- El lote B señalado en el cuadro 1 de la presente ordenanza deberá concluir su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, previo a iniciar la ejecución de las obras del proyecto a realizarse exclusivamente en el lote señalado.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

ANEXOS

ANEXO 1

PLANOS DE ORDENANZA

- U01 ESTADO ACTUAL. DISTRIBUCIÓN EN LOTES.
- U02 PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN EN LOTES.
- U03 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS
- U04 SECCIONES VIALES CALLE DE NUEVA APERTURA.
- U05 SECCIONES VIALES CALLE MARTÍN OCHOA DE JAÚREGUI Y MELCHOR DE VALDÉZ.
- U06 VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.

ANEXO 2

INFORME DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD SM-0048/2016
CONTENIDO EN EL OFICIO No. SM-0722 / 2016 DE FECHA 19 DE MAYO
DE 2016 CON 13 HOJAS ÚTILES.

ANEXO 3

INFORME DE LA SECRETARÍA DE AMBIENTE No. SA-POL-1996 DE
FECHA 4 DE ABRIL DE 2016 CON 5 HOJAS ÚTILES.

ANEXO 4

CARTA SUSCRITA POR LA EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA,
CON EL COMPROMISO DE REFORESTACIÓN DENTRO DEL PREDIO No.
243211.

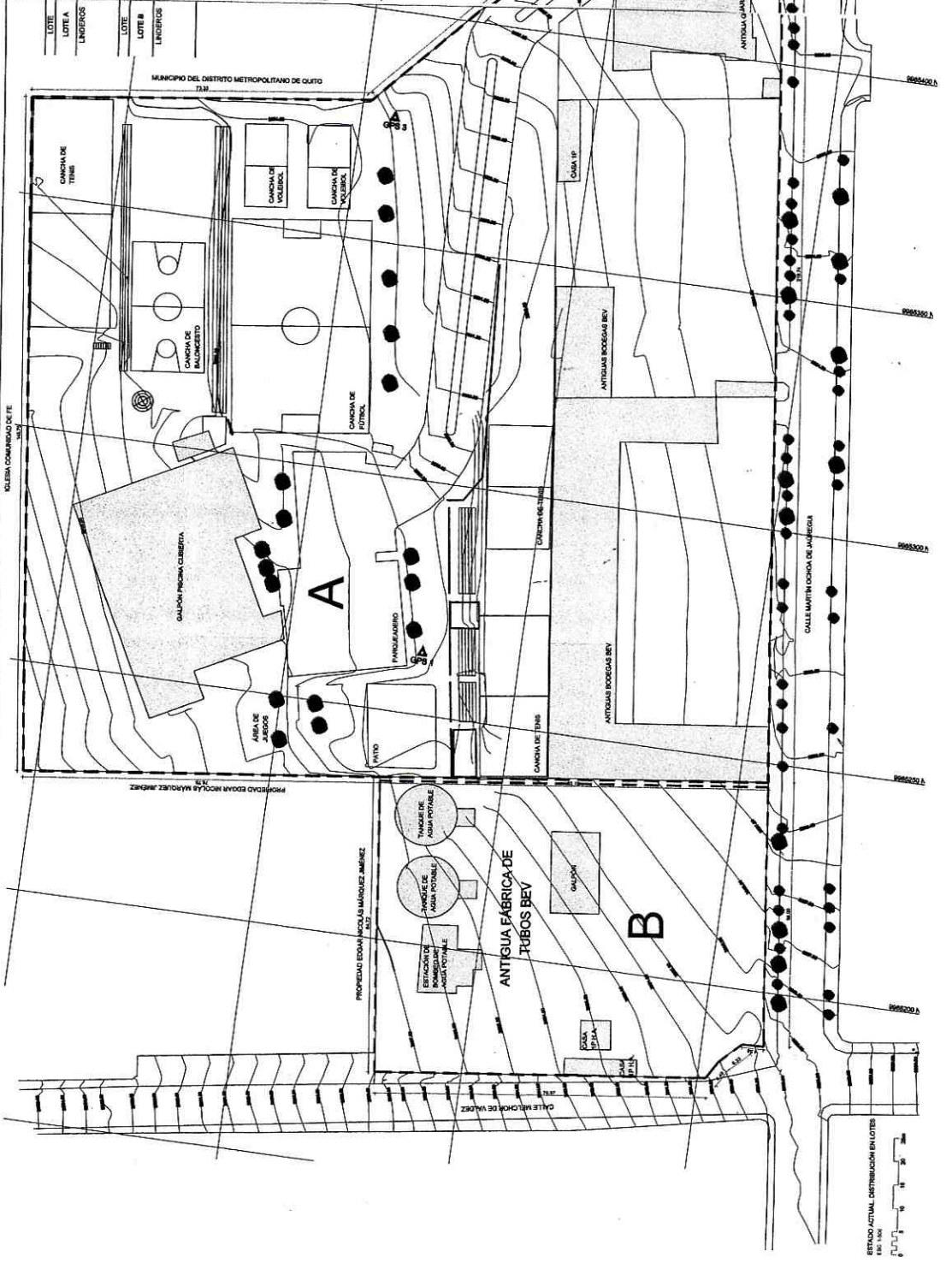


CORTEZCO:
 ESTADO ACTUAL. DISTRIBUCIÓN EN LOTES.

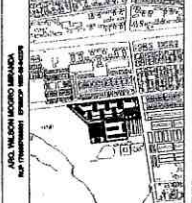
FORMATO: A3
 ESCALA: 1:500
 FECHA: JUNIO 2014

TÍTULO Nº: U-01


PROPIEDADES ORIGEN		
INSTRUMENTO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
8402	15402 13 001 000 000 000	20813,42
LOTE A LINDEROS NORTE: LOTE B DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SUR: CALLE MARTÍN COCHABAMBA ESTE: CALLE MARTÍN COCHABAMBA OESTE: PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
INSTRUMENTO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)
8402	15402 13 001 000 000 000	8397,28
LOTE B LINDEROS NORTE: LOTE A SUR: CALLE MELCHOR DE VALDEZ ESTE: CALLE MARTÍN COCHABAMBA OESTE: PROPIEDAD DE EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ JIMÉNEZ		
		TOTAL (M ²)
		3190,71



ESTADO ACTUAL. DISTRIBUCIÓN EN LOTES
 ESC. 1:500



CONTENIDO:
 PROPUESTA DISTRIBUCIÓN EN LOTES.

FORMATO: 846X1118
 ESCALA: 1:500

FECHA: JUNIO 2014

PLANO Nº: **U-02**
 REF: 000010-000

SUPERFICIES Y LINDEROS

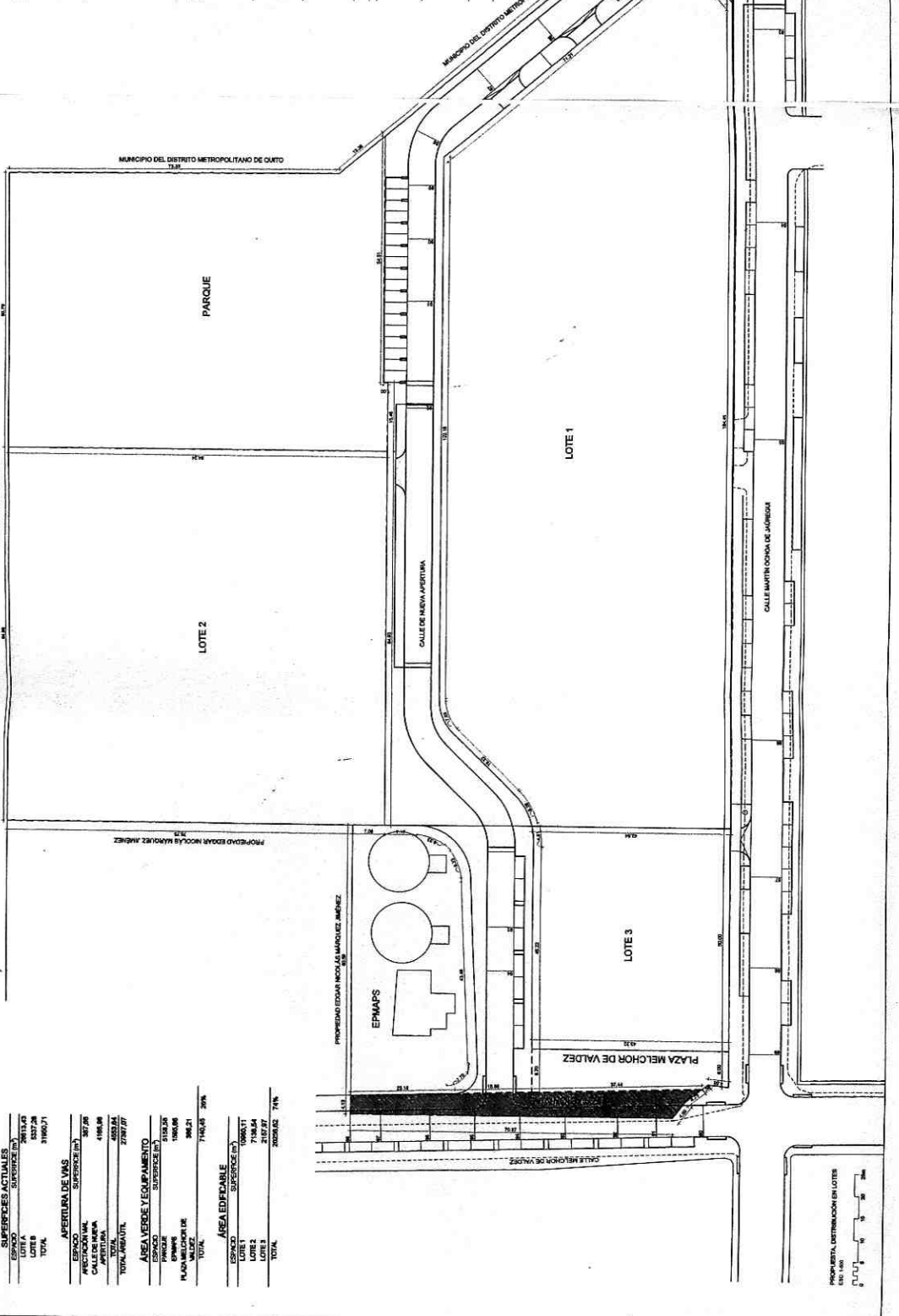
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	APERTURA DE VMS	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00	APERTURA DE VMS	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO
LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES
TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	APERTURA DE VMS	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00	APERTURA DE VMS	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO
LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES
TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	APERTURA DE VMS	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00	APERTURA DE VMS	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO
LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES
TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	APERTURA DE VMS	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00	APERTURA DE VMS	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO
LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES
TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	APERTURA DE VMS	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00	APERTURA DE VMS	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO	10000,00	ESPACIO
LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES	31860,71	LOTES
TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL	59973,71	TOTAL



SUPERFICIES ACTUALES

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
LOTES	31860,71
TOTAL	31860,71

APERTURA DE VMS

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA DE VMS	28113,00
TOTAL	28113,00

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
ÁREA VERDE	10000,00
EQUIPAMIENTO	10000,00
TOTAL	20000,00

ÁREA EDIFICABLE

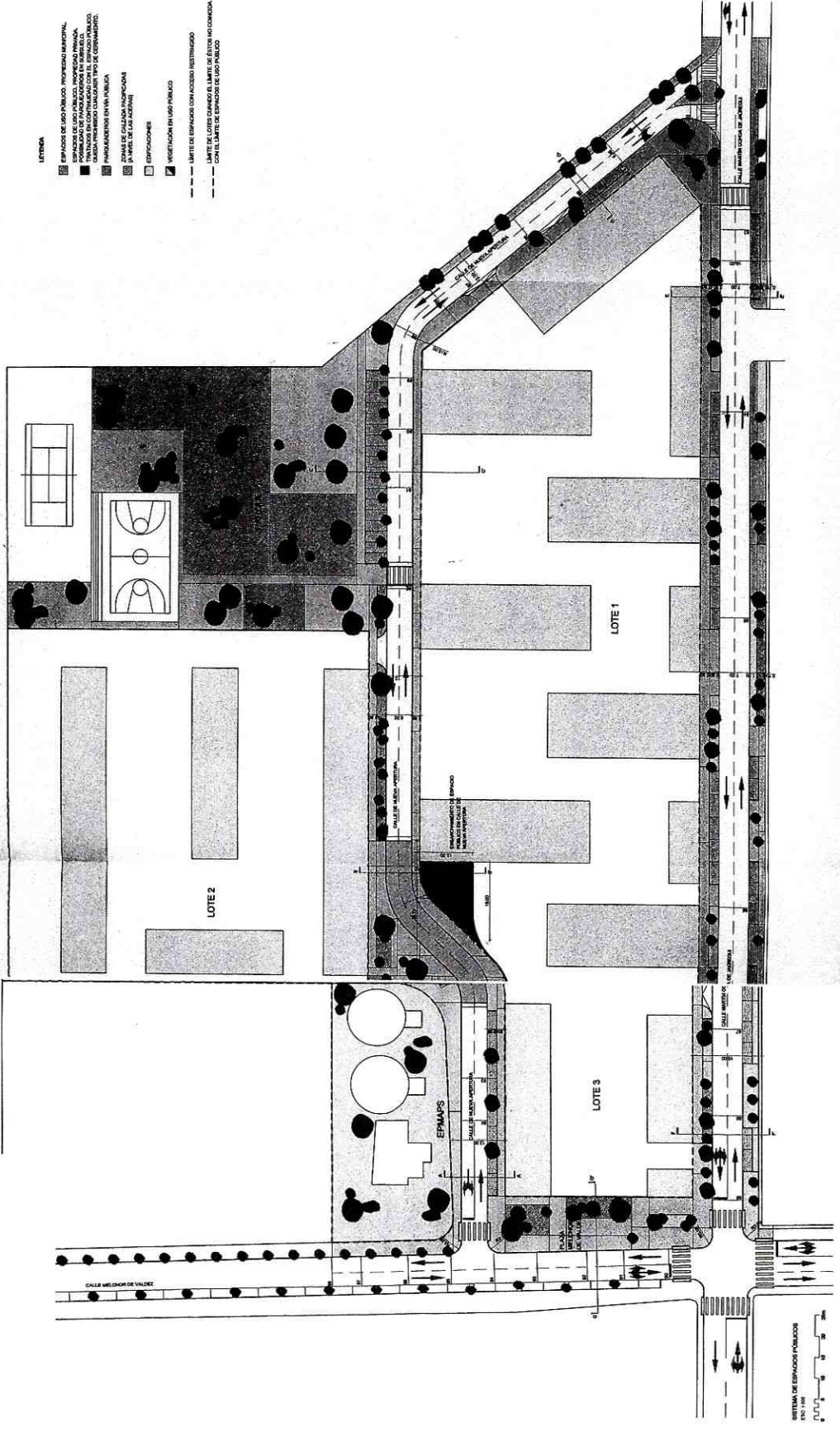
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
ÁREA EDIFICABLE	10000,00
TOTAL	10000,00

PROPIETA DISTRIBUCIÓN EN LOTES
 E-02-1000





- LEYENDA**
 [Symbol] ESPACIOS DE USO PÚBLICO: PROPIEDAD MUNICIPAL
 [Symbol] ESPACIOS DE USO PÚBLICO: PROPIEDAD PRIVADA
 [Symbol] POSIBILIDAD DE PARQUEACION EN CALLE/AVENIDA
 [Symbol] PARQUEACION EN CALLE/AVENIDA
 [Symbol] PARQUEACION EN CALLE/AVENIDA
 [Symbol] PARQUEACION EN CALLE/AVENIDA
 [Symbol] ZONAS DE CALZADA INFLUENCIADA
 [Symbol] A NIVEL DE LAS ACERAS
 [Symbol] EDIFICACIONES
 [Symbol] VENTILACION EN USO PÚBLICO
 [Symbol] LIMITE DE ESPACIOS CON ACCESO RESTRICTADO
 [Symbol] LIMITE DE LOTES DOMINIO AL LIMITE DE LOTES NO DOMINIO
 [Symbol] CONTINENTE DE LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO





Empresa Social de Vivienda
L.E. Municipal Inmobiliar de Cali
EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA

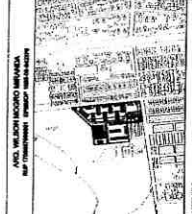
PROYECTO INMOBILIARIO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA

MUNICIPIO DE CALI, COCHAPAMBA
DISTRITO METROPOLITANO DE CALI



WILSON MORALES MUÑOZ
ALEXANDRA CALACÓN NÚÑEZ
DISEÑADORAS
ING. ALVARO MARTÍN HERRERO
ING. DAVID ORIBELI FERNÁNDEZ

L.E. MONTMART (BARRIO BARRIO)
EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA

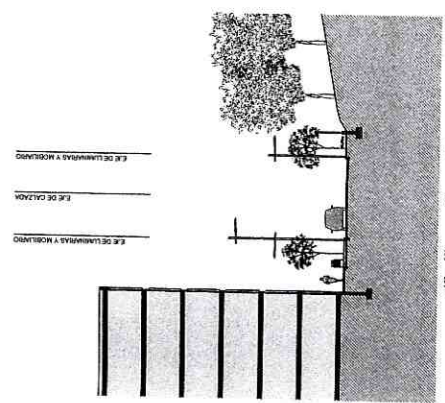


CONTENIDO:
SECCIONES VALES CALLE DE NUEVA APERTURA

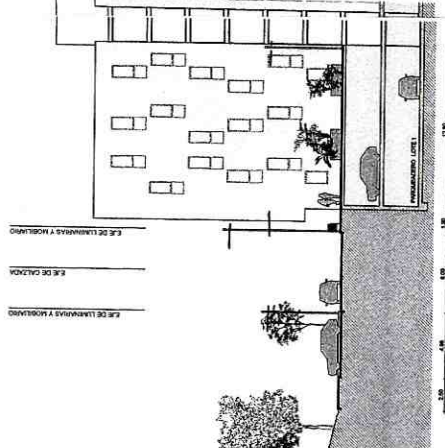
FORMATO: BARRIO 800
ESCALA: 1:500
FECHA: JUNIO 2018

PLANO N°:
U-04
REF: 000-2018-005

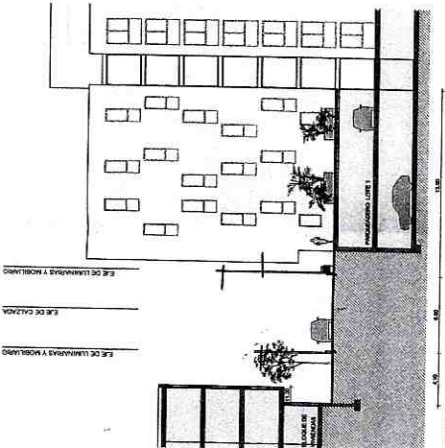
SECCIÓN AX
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



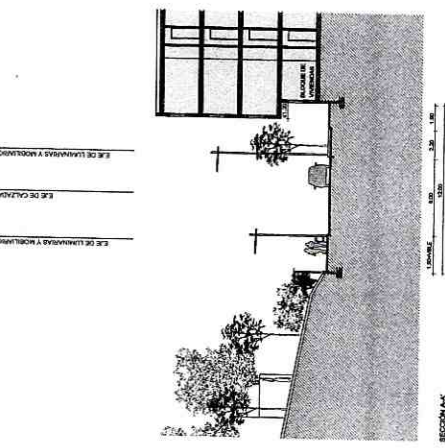
SECCIÓN AY
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



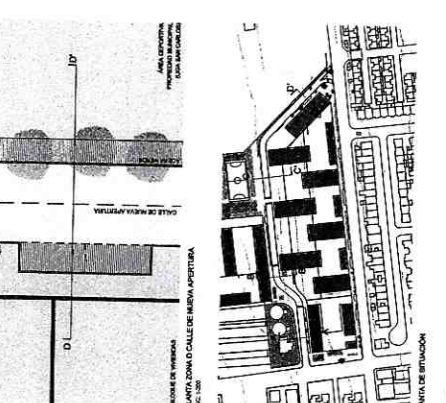
SECCIÓN BZ
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



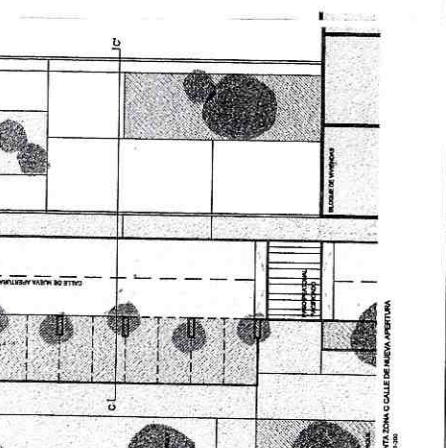
SECCIÓN CZ
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



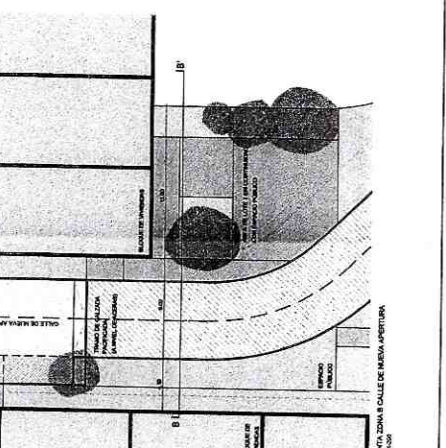
SECCIÓN DZ
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



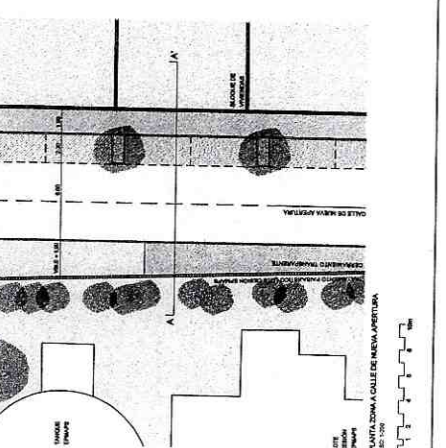
SECCIÓN EY
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



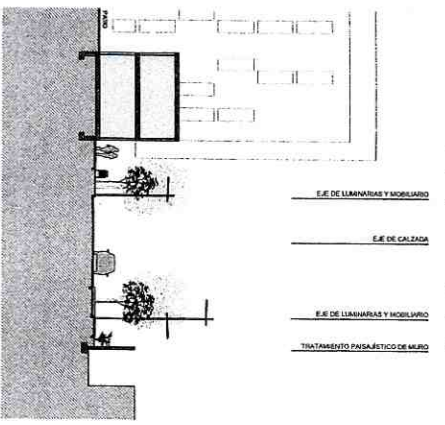
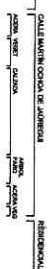
SECCIÓN FZ
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA



SECCIÓN GZ
E.C. 1:500
CALLE DE NUEVA APERTURA
CALLE DE LAS LÁMPARAS Y HOMBRES
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA
E.E. DE CALZADA

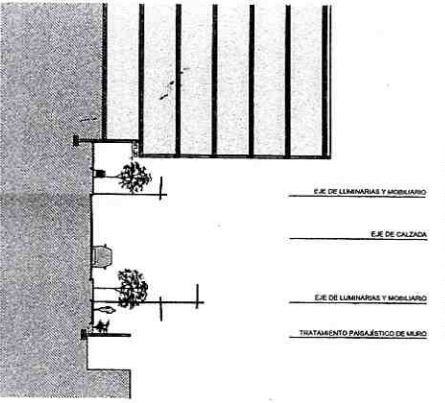
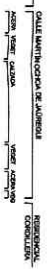


LOTE 1
CALLE MARTIN OCOPA DE JARDOSA
RESERVA NACIONAL COMUNITARIA



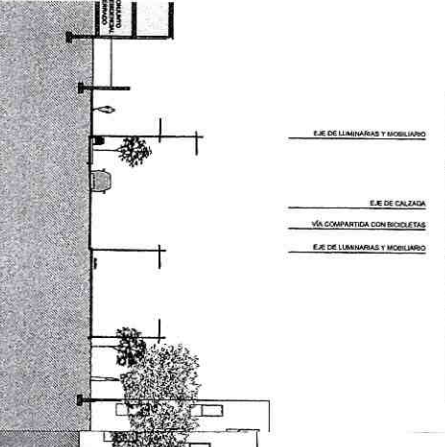
SECCION 1-1
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO
E.E. DE CALZADA
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO
TRATAMIENTO PAVIMENTICO DE MURO

LOTE 1
CALLE MARTIN OCOPA DE JARDOSA
RESERVA NACIONAL COMUNITARIA

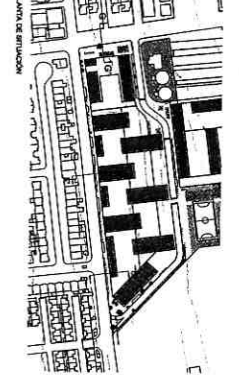
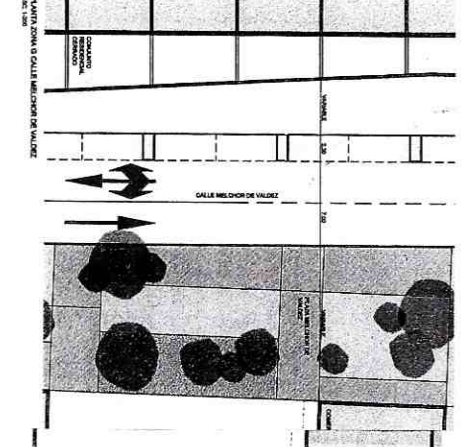
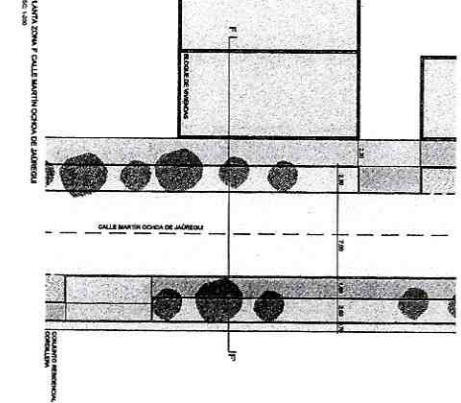
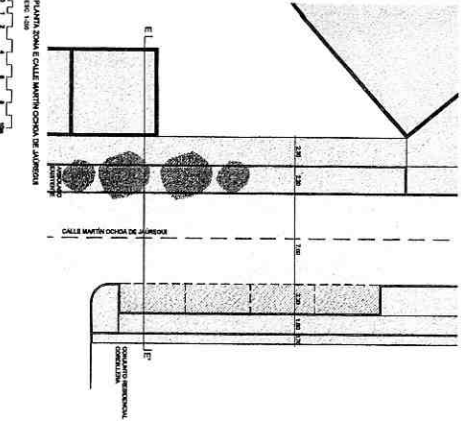


SECCION 1-1
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO
E.E. DE CALZADA
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO
TRATAMIENTO PAVIMENTICO DE MURO

QUINTO LOTE
CALLE MELCHOR DE VALDEZ
RESERVA NACIONAL COMUNITARIA



SECCION 1-1
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO
E.E. DE CALZADA
VIA COMPARTIDA CON BICILETAS
E.E. DE LUMINARIAS Y MOBILIARIO



PROYECTO URBANO ADMINISTRATIVO SOCIAL
VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO No. 002 COCHAPALLA
DISEÑO ARQUITECTONICO Y PAISAJISTICO DE CALTE

cerro80
arquitectura

INTEGRACION URBANA
ALABANCA CHICHIBETS
COCHAPALLA

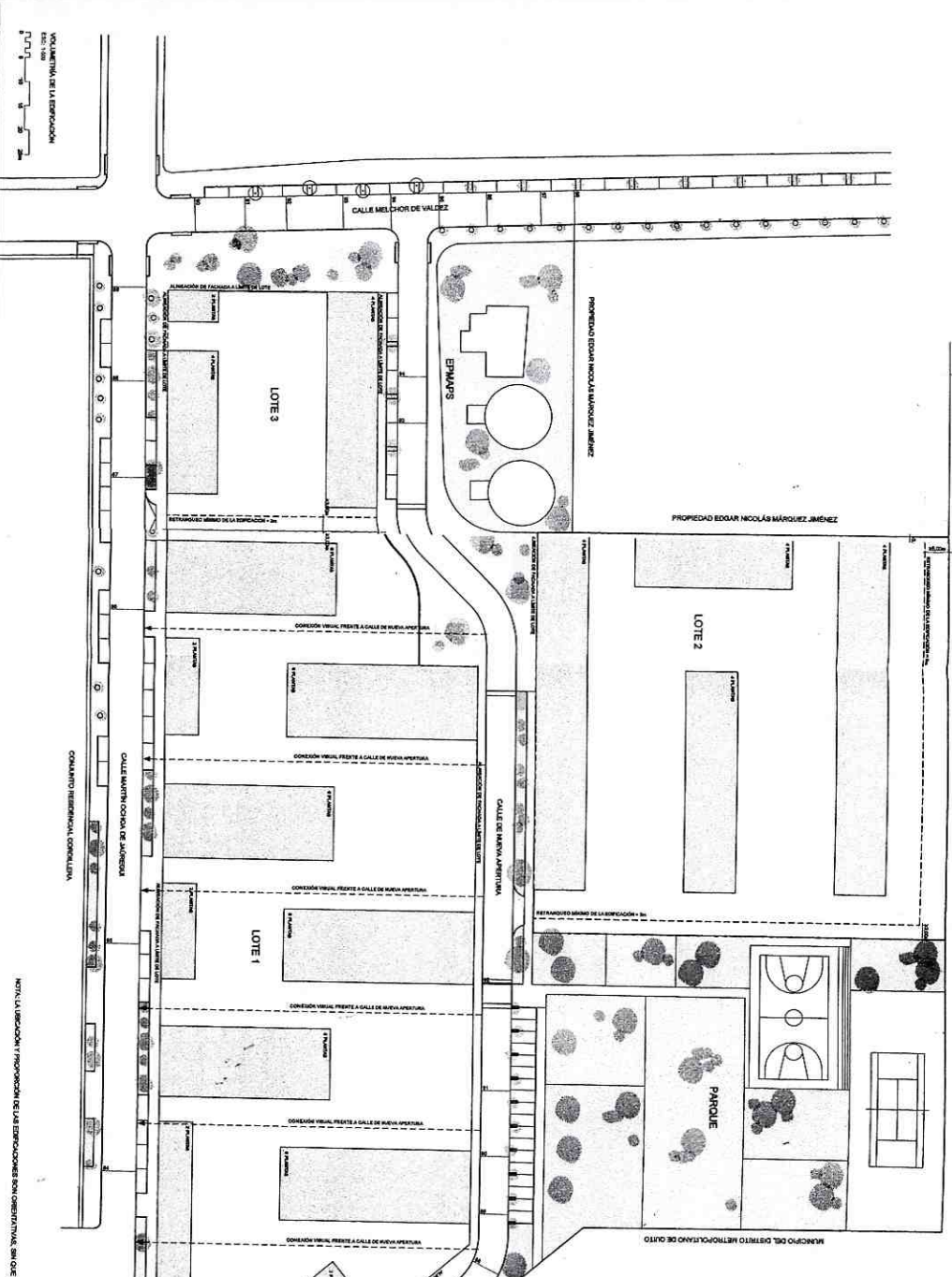
ALABANCA CHICHIBETS
ALABANCA CHICHIBETS
ALABANCA CHICHIBETS

PROYECTO No. 002 COCHAPALLA
DISEÑO ARQUITECTONICO Y PAISAJISTICO DE CALTE

U-05

<p>CONTENIDO:</p> <p>SECCIONES TRANSVERSAL CALLE MARTIN OCOPA DE JARDOSA Y MELCHOR DE VALDEZ</p> <p>COMPARTE: PLANOS DE PLANTA Y SECCIONES TRANSVERSALES</p> <p>ESCALA: 1:200</p> <p>FECHA: JUNIO 2016</p> <p>PROYECTO: U-05</p> <p>REF: 000313420</p>	
--	--

DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



EFICACIDAD

LOTE	USOS PERMITIDOS	ZONIFICACION	AREA TOTAL (m ²)	AREA CONSTRUIBLE (m ²)	AREA CONSTRUIBLE (%)
LOTE 1	R2 Residencial	Residencial	15000.11	4094.4084	27.29%
LOTE 2	R2 Residencial	Residencial	17084.54	2948.1498	17.25%
LOTE 3	R2 Residencial	Residencial	21572.37	3916.1429	18.15%

FORMA DE OCUPACION DEL SUELO

LOTE	ALTIMETRIA	RETENOS (m)	REQUERIMIENTOS	LOTE PRESERVA			
LOTE 1	6	24	0	3	1000	15	
LOTE 2	4	16	0	3	6	1000	16
LOTE 3	4	16	0	3	6	1000	15



El Gobierno Provincial de Cuenca
 Municipalidad Provincial de Manabí

PROYECTO VIVIENDA SOCIOCOMUNITARIA
 VIVIENDA SOCIAL EN COCHAMBA



MAQUILADOR GENERAL
 INGENIERO CIVIL
 DISEÑO Y CONSTRUCCION DE OBRAS DE CONCRETO ARMADO
 DR. DAVY OSWALDO FERNANDEZ

LA INGENIERIA Y ARQUITECTURA
 SERVICIOS VINCULADOS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

AVILA, WILSON ROBERTO BARRALLOA
 INGENIERO CIVIL



CONTINENTE
 VOLUNTARIA DE LA EDIFICACION

FORMA DE
 OBRAS
 SOCIAL

FECHA: JUNIO 2016

U-06
 007-000-2911-000

VOLUNTARIA DE LA EDIFICACION
 DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. SM 0722 2016
Quito, 13 MAYO 2016

Señorita
Monserrat Benedito Benet ✓
Gerente General de la Empresa Pública de Vivienda
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. EPV-GG-2016-0208-O, ingresado a esta Secretaría en fecha 13 de abril de 2015, mediante el cual solicita la revisión del *Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial-PUAE "Vivienda Social en Cochapamba"*, ubicado en el Barrio Cochapamba, de la parroquia urbana Cochapamba, adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico favorable No. SM-0048/2016, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera
Secretario de Movilidad
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Cc.: Arq. Jacobo Herdoiza- Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Sr. Boris Mata Reyes- Administrador Zonal Norte "Eugenio Espejo"

Adjunto: Informe Técnico No. SM-0048/2016.

	Nombre	Firma
Elaborado por	Arq. José Zaldaña	
Revisado por	Arq. Julio Arteaga	

Ticket # 2015-054879

	FECHA 19/05/2016
	HORA 13:15
	RECIBO

200 P.
19/05/16.

8 HORAS

Dirección de Políticas y Planeamiento de la Movilidad

**INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTAS DE MITIGACIÓN****Informe No:** SM-0048/2016**Fecha 1^{er} ingreso:** 28/01/2016**Fecha 2do.ingreso:** 13/04/2016**Ingreso Planos:** 13/04/2016**Observaciones:****Proyecto:** VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL COCHAPAMBA**Solicitante:** Arq. Jorge Carvajal-Gerente
Empresa Pública Nacional de Hábitat y
Vivienda**Clave Catastral:** 12400213001**Predio No. :** 8402**Resultado:** Aprobado**Acciones a realizar:** Implementar las me-
didas de mitigación**Fecha de emisión:** 15/04/2016**Copia:**

- Administración Zonal Norte
- Dirección Metropolitana de Inspección
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vi-
vienda

Datos Generales del Proyecto:

- Ubicación: El predio en el cual se desarrolla el proyecto, está ubicado en el Nor-Este de la ciudad-Antigua Sede Social del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Calle Martín Ochoa y Melchor de Valdéz.
- Barrio y/o Parroquia: Cochapamba (Área urbana).
- Tipología de Edificación: Vivienda de Interés Social y Locales Comerciales.
- Número de Lotes: 3 lotes: Lote 1: 10.960 m²; Lote 2: 7.138 m²; Lote 3: 2.157 m².
- Número de Viviendas: Lote 1: seis bloques de vivienda de 8 plantas en altura y dos plantas para estacionamientos en subsuelo; Lote No. 2: cuatro bloques de vivienda de 4 plantas en altura, estacionamientos descubiertos; Lote No. 3: dos bloques de vivienda de 4 plantas en altura, estacionamientos descubiertos.
- Número de Estacionamientos: Total 369 plazas para vehículos livianos, en los 3 lotes, de los cuales 325 están destinados a los residentes, 42 plazas para visitas y 2 plazas para locales comerciales, ubicados indistintamente entre superficiales y en subsuelos.
- Acceso/Salida vehicular: El proyecto contiene una propuesta de abrir una nueva vía, dándole continuidad a una que se encuentra trazada y que al momento no tiene salida, que se integraría a la red local (vía secundaria). Adicionalmente tiene otra posibilidad de acceso/salida por la calle Martín Ochoa de Jaúregui (vía principal), que a la vez se conecta con la calle Melchor de Valdéz que constituye una vía principal de salida/entrada del flujo vehicular generado por el proyecto.
- Estado del Proyecto: En planos, a nivel de Plan Masa.

Gráfico No. 1

Ubicación: proyecto COCHAPAMBA

Fuente: Google Earth



Descripción del Proyecto

El Proyecto de Vivienda de Interés Social "COCHAPAMBA", comprende un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – PUAE, cuyo planteamiento inicial pretende la sanción de una Ordenanza Especial, que defina los Usos y Ocupación del suelo. No se trata de un proyecto arquitectónico definitivo, más bien un plan de ordenamiento territorial para dotar de una oferta de vivienda a la población, por lo cual el proyecto se lo presenta a un nivel de Plan Masa, en donde se han asignado espacios en un predio determinado para dicho fin, es decir la presentación está realizada a nivel de implantaciones generales que incluyen el concepto urbanístico, el trazado vial y el diseño dentro de los lotes de los edificios de futuras viviendas, en donde además constan las áreas de servicio como son: áreas verdes, estacionamientos, accesos y salidas principales, tanto peatonales como vehiculares.

El proyecto comprende la oferta de Departamentos y Comercios, desarrollado en un terreno cuya área es de 31.950,71 m², direccionada a dotar de espacios para vivienda permanente y en un mínimo porcentaje locales comerciales cuyo alcance será a nivel de barrio; cuentan con áreas verdes y especialmente un parque de 5.158,58 m² para actividades deportivas, entretenimiento y ocio; servicio de estacionamientos para un segmento de propietarios de los departamentos, ubicados algunos en superficie y otros a nivel de subsuelos, aprovechando el desnivel que presenta el terreno.

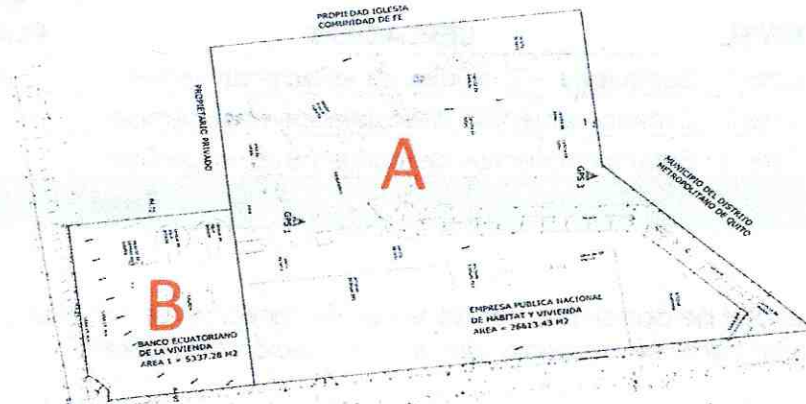
El proyecto consta de 2 predios (A y B), que han sido divididos en 3 Lotes, cada uno de los cuales proyecta la construcción de edificios de departamentos de diferentes áreas y pisos, así como subsuelos en los que se ubican los estacionamientos, una vía nueva y otras que forman parte de la red local vial que serán acondicionadas al nuevo concepto de urbanización, que a la vez forman parte de la circulación y accesibilidad vehicular, sin dejar de lado el desarrollo de áreas comunales destinadas a promover actividades complementarias.

Handwritten signature or initials

Gráfico No. 2

Predios que forman parte del PUAE: proyecto COCHAPAMBA

Fuente: Estudio de Consultoría



El objetivo principal del proyecto es dotar de vivienda y servicios complementarios a los ciudadanos que lo requieran. El detalle de la oferta de vivienda que presentan es la siguiente:

Cuadro N° 1

Plan de Oferta de Vivienda preliminar del Proyecto

Fuente: Estudio de Consultor- Elaboración propia

OFERTA PRELIMINAR DE VIVIENDA				
No.	AREA	UBICACIÓN	OFERTA	ESTACIONAMIENTOS
1	10.960,11 m ²	Calle Martín Ochoa y Via Nueva	7 Bloques de Vivienda de 6 plantas en altura	A nivel de subsuelos
2	7.138,54 m ²	Via Nueva	4 Bloques de Vivienda de 4 plantas en altura	A nivel de planta baja (en superficie)
3	2.157,97 m ²	Calle Melchor de Valdéz y Martín Ochoa	2 Bloques de Vivienda de 4 plantas en altura	A nivel de planta baja (en superficie)

El Plan Masa plantea una oferta general de estacionamientos exclusivos para los futuros propietarios de viviendas, de 369 plazas, que han sido calculados de acuerdo a lo que determina la Ordenanza Metropolitana No. 172; para vivienda igual o menor a 65 m² de AU, se proyecta 1 estacionamiento cada 2 vivienda; vivienda mayor a 65 m² hasta 120 m², 1 estacionamiento por cada vivienda, cuya distribución se detalla en el cuadro No. 1. Este servicio se encuentra complementado por sitios definidos de ingresos/salidas para vehículos livianos cuyos están proyectados por diferentes calles, de acuerdo al lote al que pertenecen.

Otro tipo de estacionamiento en superficie se encuentra proyectado en carriles laterales distribuidas en las calles públicas aledañas al proyecto, que no serán de uso exclusivo de los residentes, sino más bien para el público en general.

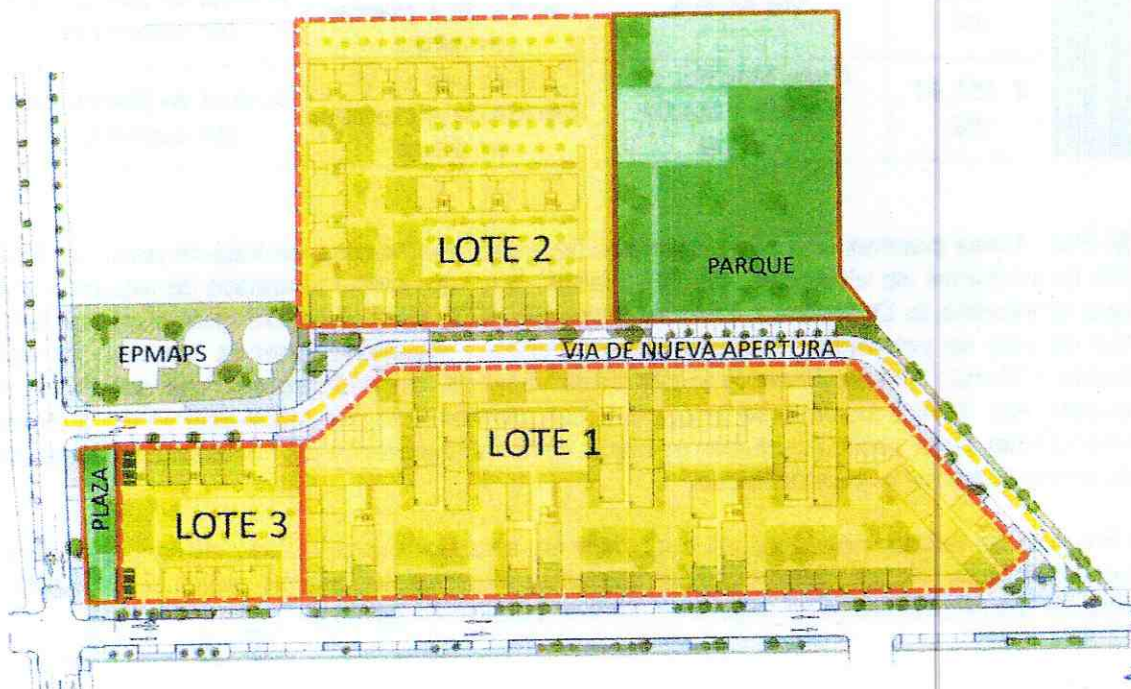
Cuadro N° 2
 Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto
 Fuente: Estudio de Consultoría- Elaboración propia

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	UBICACIÓN	N° DE PLAZAS
Lote 1	Subsuelos – 2 niveles de estacionamientos	276
Lote 2	Estacionamientos descubiertos en superficie	69
Lote 3	Estacionamientos descubiertos en superficie	24
Total		369

Con la finalidad de complementar las áreas de servicios, se han diseñado espacios que formarán parte del proyecto, que a continuación se detallan:

- **PARQUE:** ubicado adjunto al Lote No. 2 con un área de 5.158 m², en donde funcionarán 2 canchas deportivas y amplias zonas arborizadas que tendrá relación espacial con las canchas de fútbol municipales que se hallan adjuntas.
- **CESIÓN DE SUELO A LA EPMAPS:** comprende ceder una porción de terreno para que las instalaciones de tanques de agua potable de la EPMAPS, se mantengan en el sitio, al que se le dotará de un tratamiento paisajístico que se adapte al concepto urbanístico del proyecto. El área cedida es de 1.595,66 m².
- **PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ:** como resultado de la alineación del predio No. 3 en la calle Melchor de Valdez se propone a implementación de una plaza peatonal de 386,21 m² que integra espacialmente a predios 1 y 3, y permitirá un conector peatonal seguro.

Gráfico No. 3
 Ubicación de los Lotes urbanizable del PUAE- Proyecto COCHAPAMBA
 Fuente: Estudio de Consultoría



Características actuales y propuesta de vías e intersecciones vinculadas al proyecto

En la inspección realizada se verificó la ubicación del predio y las características viales de las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto:

Calle Melchor de Valdéz: Vía principal- en el perímetro del proyecto:

- Ancho total de vía: 16.00 m.
- Calzadas: 7.00 m.
- Parterre: no tiene
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles por sentido).
- Aceras: 1.90 m. se amplía a
- Carril de estacionamiento a un solo lado de 2.20 m.
- Pendiente aproximada: 8,00%.

Calle Martín Ochoa: vía principal – en el perímetro del proyecto:

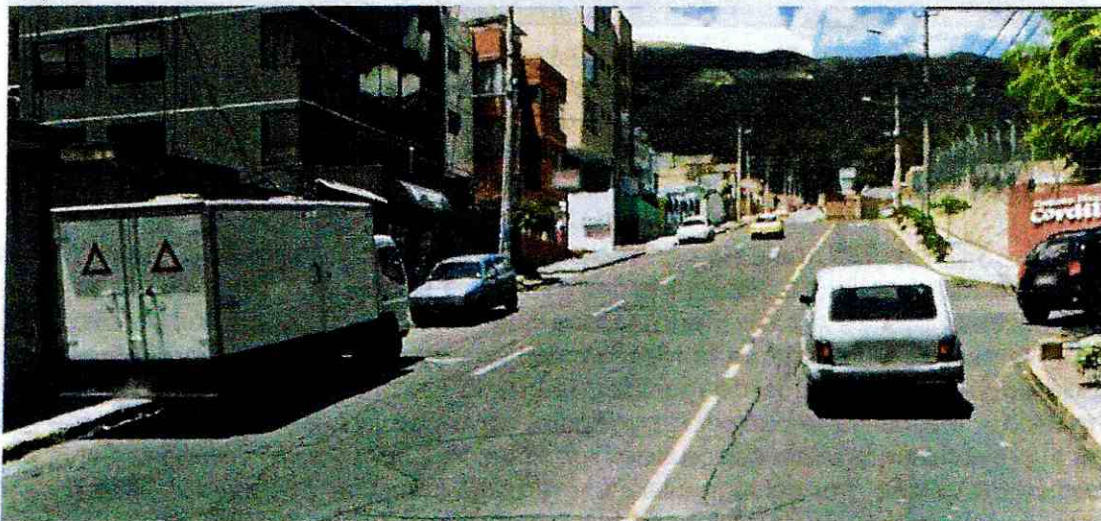
- Ancho total de la vía: 16.00 m.
- Calzada: 7.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles).
- Carril estacionamiento a los dos lados de 2.20 m.
- Aceras: 2.30 m. a 4.50 m.
- Pendiente aproximada: 3.00%.

Calle Nueva (sin nombre): vía secundaria – conecta lotes del proyecto:

- Ancho total de la vía: 12.00 m.
- Calzada: 6.00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (2 carriles).
- Carril estacionamiento a los dos lados de 2.20 m. no en toda la vía.
- Aceras: 1.90 m. a 3.80 m.
- Pendiente aproximada: 8.00%.

Gráfico No. 4

Fotografías de vías aledañas al Proyecto de Vivienda de Interés Social Cochapamba
Fuente: Google Earth

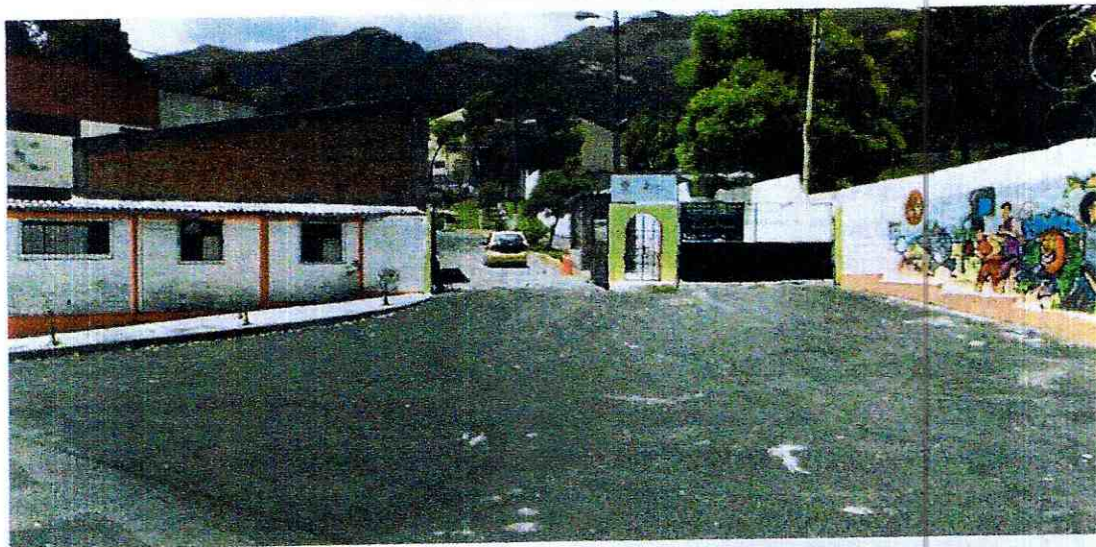


Calle Melchor de Valdéz





Calle Martín Ochoa



*Calle de Ingreso a la antigua Sede Social del Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Sitio en donde inicia la vía nueva propuesta.*

Análisis de Tráfico

El acceso al Proyecto que está definido en 3 lotes, se plantea por la vía principal que es la calle Melchor de Valdéz en los dos sentidos Este-Oeste-Este. La vía que aporta en la accesibilidad es la calle Martín Ochoa que mantiene una condición de circulación en doble sentido y finalmente la Nueva calle, que ayudará tanto al ingreso como a la salida de vehículos ya que de igual forma que la vía anterior tiene una condición de doble vía. Finalmente la conexión principal a través de la cual se evalúa la accesibilidad al proyecto es la Intersección de la Av. Mariscal Sucre – Av. Fernández Salvador y Melchor de Valdéz, por donde pasará el gran flujo vehicular de ingreso/salida del proyecto, consideradas estas últimas vías jerárquicamente importantes, dentro del sistema vial de Quito. (ver gráfico No. 4)

4

El sector donde se ubica el predio de análisis se encuentra en una zona residencial consolidada. Para realizar el análisis del impacto de tráfico se han considerado los movimientos vehiculares de la intersección más crítica en la que confluyen las Avenidas Mariscal Sucre y Fernández Salvador y que a la vez en donde inicia la calle Melchor de Valdéz, la cual está directamente relacionada al tráfico que se genera en el acceso y salida del Proyecto Habitacional. Para esto se han realizado conteos vehiculares en la mencionada intersección, mediante formatos impresos en donde se consigna la siguiente información: intersección (gráfico), fecha del conteo, hora (cada 15 minutos), número de vehículos de 3 tipos (livianos, buses y camiones), y movimientos de circulación (giros).

Esta actividad ha sido realizada durante tres días (martes, miércoles y sábado) en horario continuo de 7h00 a 19h00 con intervalos de 15 minutos con lo cual se ha podido incluso definir las horas pico, así también dimensionar dos tipos de flujos: los de entrada y de salida hacia y desde el área del proyecto habitacional en este caso y para efectos de este estudio.

Análisis de Tráfico sin proyecto:

En el estudio presentado por el promotor del proyecto los datos de tráfico determinan que la vía de mayor jerarquía es la calle Melchor de Valdéz, que capta la mayor cantidad de viajes vehiculares que ingresa y salen por la Av. Mariscal Sucre en sentido Este-Oeste y viceversa del sector de estudio. De acuerdo a lo aforos realizados en la intersección de las dos arterias viales, se establecen que, las horas de mayor demanda de movimientos vehiculares en esta vía, es: en la mañana de 7h00 a 8h00 y en la tarde de 18h00 a 19h00 (Ver cuadro N° 3 y 4), y por esta condición se ha planteado en la calle Melchor de Valdéz, un retiro con respecto a la línea de fábrica del lote No. 3 que desarrolla una especie de Plaza peatonal para dotar de mayor seguridad a las personas que utilizan dicha calle para sus desplazamientos peatonal hacia y desde el proyecto por la vía conectora que es la Av. Mariscal Sucre.

Cuadro N° 3

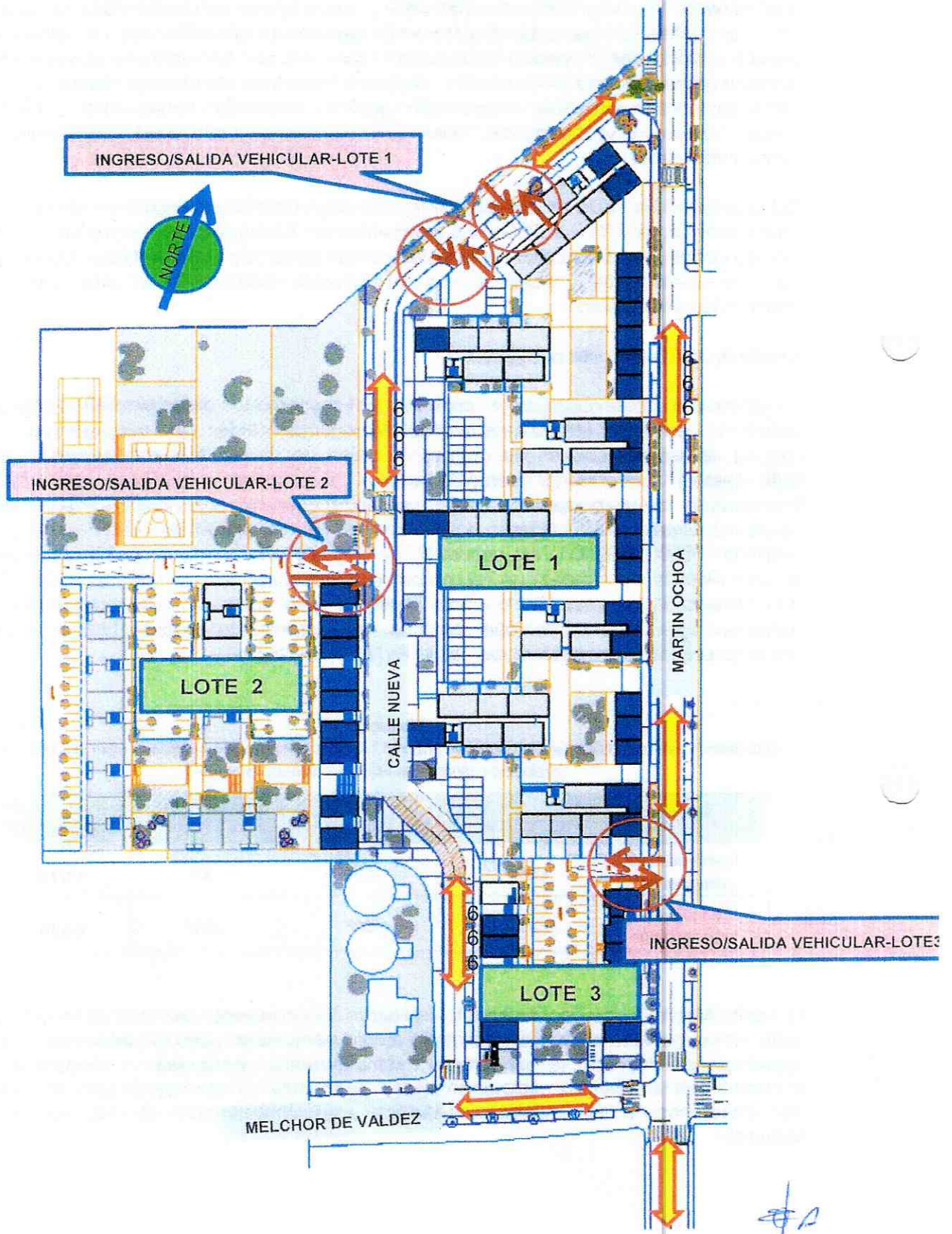
Resumen de aforos de flujos vehiculares que "Entran" al sector en horas pico realizado en la calle Melchor de Valdéz en sentido Este-Oeste - Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1(Martes)	DIA 2 (Miércoles)	DIA 3 (Sábado)	TOTALES
En la mañana 07h00-08h00	608	519	248	1.375
En la Tarde 18h00-19h00	517	508	218	1.243

La calle Martín Ochoa de Jauregui y la Nueva Vía propuesta, son vías de menor jerarquía, en las cuales no se han realizado aforos vehiculares, pero se prevé que una vez construido el Proyecto, se generarán desplazamientos peatonales y vehiculares relacionados con la oferta de estacionamientos y servicios de transporte que demandarán los propietarios de las viviendas ofertadas, y que formará parte de otro análisis más adelante.



Gráfico No. 4
Esquema de los Flujos vehiculares en el sector del Proyecto COCHAPAMBA
Fuente: Plano Consultor – Elaboración propia



Cuadro N° 4

Resumen de aforos de flujos vehiculares que "Salen" del sector en horas pico realizado en la calle Melchor de Valdéz en sentido Oeste-Este - Elaboración propia

Hora Pico	DIA 1(Martes)	DIA 2 (Miércoles)	DIA 3 (Sábado)	TOTALES
En la mañana 07h00-08h00	552	692	263	1.507
En la Tarde 18h00-19h00	346	334	169	849

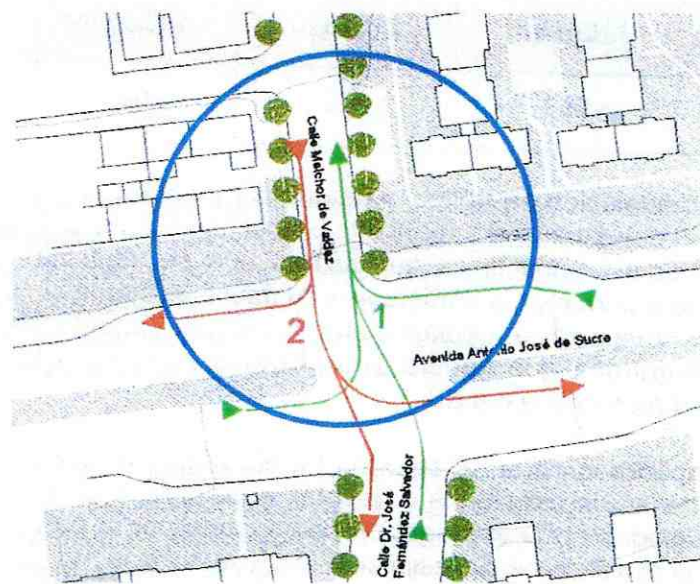
Del análisis de los aforos levantados en las condiciones de tráfico actuales se puede concluir que tanto la cantidad de vehículos que entran y que salen del sector son similares con variaciones mínimas en lo referente a su cantidad. En cuanto al sentido de circulación, es semejante, excepto en horas pico que existe una diversificación entre los que entran y los que salen en horas de la tarde, en donde se puede determinar que los horarios de salida cambian, tenemos un pico entre las 16:30 y 17:30, resultado de los movimientos de estudiantes, y también entre las 18:00 a 19:00, generado por residentes que realizan diferentes actividades fuera de las horas de trabajo.

En la actualidad, por las facilidades y calibración del sistema semafórico ubicado en la intersección de la calle Melchor de Valdéz y Av. Mariscal Sucre punto principal de entrada y salida de los vehículos del sector, se tiene una condición de fluidez en el tráfico fuera de las horas pico, no así durante estas, ya que los flujos de tráfico son muy altos provocando afectación a los niveles de servicio.

Análisis de Tráfico con proyecto:

Las rutas de acceso/salida, así como los movimientos vehiculares en el sector del proyecto se muestran en el gráfico No. 5, determinándose que los usuarios para ingresar/salir del proyecto tienen exclusivamente una sola posibilidad de hacerlo y es a través de la Av. Mariscal Sucre hacia la calle Melchor de Valdéz en cualquier dirección que vengan.

Gráfico No.5:
Ruta de Acceso vehicular al proyecto COCHAPAMBA



Con la anterior consideración, el análisis que se realiza para conocer el impacto de tráfico que produce la implantación del proyecto en el sector, se fundamenta en dos condiciones o movimientos vehiculares: una de Entrada (1) y otra de Salida (2).

En el cálculo de vehículos de Salida (2), se toma en cuenta la cantidad de estacionamientos que oferta el proyecto, es decir un total de 369 plazas de estacionamiento, (ver detalle en cuadro No. 2- anterior), de las cuales 325 corresponden a residentes (los restantes 44 plazas corresponden a visitas y locales comerciales que no se considera en este cálculo correspondiente a la hora pico AM. De éste se estima que el 65% se saldrá del proyecto en la hora pico de la mañana (7h00 a 8h00), lo que representa 211 vehículos, a los cuales se adicionan los que se generan por efecto de los viajes en taxi que corresponde a 25 vehículos. En total se tendrían 236 vehículos que salen del proyecto y se incrementan en el flujo vehicular de la hora pico de Salida (2) en la mañana.

En el cálculo de Entrada (1), se considera, la llegada de los 25 taxis requeridos por los residentes en la hora pico de la mañana, más un 25% de vehículos de los residentes que se estiman retornan al proyecto, se tendría un total de 105 vehículos que se incrementarían en la hora pico de la mañana entrando al proyecto. En ningún movimiento de Salida (2) o Entrada (1), se han considerado los viajes en transporte público de pasajeros (buses), ya que este servicio no existe las vías inmediatas del proyecto.

Con los valores antes calculados se determina que, el incremento de vehículos con proyecto en la hora pico más crítica del día (7h00 a 8h00) es del 19% en el movimiento de Entrada (1) y del 38% en el movimiento de Salida (2). En el cuadro No.,5 se pueden ver las cantidades de vehículos contabilizados "antes del proyecto" y el incremento producto del cálculo anterior en la columna "después del proyecto".

Cuadro N° 5
Resumen de cantidades de vehículos determinados Antes y Después del Proyecto
Elaboración propia

RESUMEN DE NUMERO DE VEHICULOS CALCULADOS				
HORA PICO	ANTES DEL PROYECTO		CON PROYECTO	
	1 (Entran)	2 (Salen)	1 (Entran)	2 (Salen)
En la mañana 07h00-08h00	564	622	669	858

Para realizar la modelación de tráfico, y determinar en Nivel de Servicio de las vías de acceso y salida del sector del proyecto, el consultor ha procedido a sacar los volúmenes promedio de los flujos vehiculares que se verificaron en los días más representativos que son martes y miércoles. Al tráfico existente sin proyecto de 7h00 a 8h00, que ha sido verificado mediante aforos, se han sumado los 236 vehículos de salida y 105 de entrada que generará el proyecto en la hora pico señalada y que constituye la hora más crítica del día.

Con los datos aplicados en la modelación en el Programa "Sidra Intersection", se ha llegado a determinar los resultados que están relacionados con el "Nivel de Servicio" de las vías analizadas en la intersección conformada por la calle Melchor de Valdéz, que recepta todo el tráfico de accesibilidad al proyecto, y la Av. Mariscal Sucre, cuyos resultados son los siguientes:

SIN PROYECTO:

- Calle Melchor de Valdéz: **Nivel C**
- Av. Mariscal Sucre (carril de ingreso hacia el sector): **Nivel D.**

CON PROYECTO:

- Calle Melchor de Valdéz: **Nivel D**
- Av. Mariscal Sucre (carril de ingreso hacia el sector): **Nivel D.**

En conclusión, se puede manifestar que con el incremento de vehículos y peatones en la intersección más crítica de entrada/salida del sector en donde se implantará a futuro el proyecto, esto es entre la Calle Melchor de Valdéz y la Av. Mariscal Sucre, no se verifica cambios significativos en el nivel de servicio de las vías analizadas, por lo que se determina que no existirá un impacto representativo que requiera para adoptar medidas especiales de mitigación en esa intersección.

En cuanto al planteamiento de circulación vehicular al interior del Conjunto de Viviendas de Interés Social Cochapamba, este se encuentra debidamente ordenado con la construcción y extensión de una Vía Nueva, como aporte del proyecto, con lo cual se administrará de manera adecuada los desplazamientos de los vehículos de los futuros residentes, que también contarán con sitios de estacionamiento, unos en subsuelos proyectados en distintos niveles y otros en superficie para diferentes usuarios sean propietarios y/o visitantes.

Cabe mencionar que el nivel de análisis del proyecto es a nivel de Plan Masa, con lo cual se aclara que posteriormente, cuando se presenten los proyectos de vivienda en cada uno de los lotes a detalle, estos deberán cumplir con las normas técnicas constructivas de todos los servicios, y en ese nivel se podrá emitir criterios sobre los accesos/salidas vehiculares, rampas, plazas y número de estacionamiento, radios de giro y otros que no forman parte de este informe.

Medidas de Mitigación:

En relación al sistema vial y de circulación aledaño, el estudio no requiere de medidas de mitigación, y únicamente se deberá referir a las facilidades de ingreso/salida que el proyecto propone, y que se describan a continuación:

Del análisis realizado y por las condiciones de movilidad en las que se desarrolla el proyecto, se manifiesta que el mayor problema detectado se debe a la actual conformación de la red vial del sector y las consecuentes limitantes en los desplazamientos, que se fundamentan en la existencia y uso por parte de una gran mayoría de residentes del sector de una salida/entrada hacia el sitio por la calle Melchor de Valdéz desde la Av. Mariscal Sucre, por lo que consideramos que el proyecto como tal, no requiere aplicar medidas de mitigación, sino más bien, en este punto resaltamos las recomendaciones que el Consultor propone para solucionar en buena parte el problema de desplazamientos en cuanto a entrada/salida sobretodo vehicular desde y hacia el sector en donde se implantará el proyecto, y que tienen que ver con su entorno, considerando que los beneficios de estas facilidades serán extensivas a los demás residentes del sector y su consiguiente mejoramiento de su nivel de accesibilidad.

Con respecto a las recomendaciones referidas, se describen a continuación:

-Realizar el estudio y ejecutar la extensión de la calle Martín Ochoa de Jaúregui hacia el Sur, hasta la calle J. Sánchez; permitiendo obtener otras conectividades de entrada/salida vehicular de los residentes y repartiendo los flujos vehiculares intensos que actualmente soporta la calle Melchor de Valdéz.

-Mantener el ancho de la calle Martín Ochoa en sentido sur-norte, por el sector de las instalaciones Municipales que allí se encuentran, manteniendo de este modo el ancho inicial de esta vía que es de 16,00 m., con lo cual se ganaría mayor capacidad en esta calle.

-Apertura de la calle perpendicular a la Martín Ochoa de Jaúregui, desde el final de las instalaciones deportivas de AFNA hasta la Av. Mariscal Sucre, con lo cual se ganaría una conexión más directa con dicha avenida.

Otras medidas que sin duda, ayudarán a atenuar el impacto del tráfico vehicular en el sector pero que deberán ser implementadas cuando se construya el proyecto son:

-La señalización horizontal y vertical de las calles que se encuentran en el perímetro del proyecto y aquellas que están en su área de influencia, de acuerdo a la propuesta que hace el Consultor y presenta en planos al detalle.

-Ubicación reglamentaria de los controles de ingreso/salida de los estacionamientos a un mínimo de 5,00 m. desde la línea de fábrica, para evitar colas de espera en la vía al exterior de los lotes, así como los anchos correspondientes en dichos puntos.

-Construcción de reguladores de velocidad de tráfico, en sitios en donde exista mayor afluencia de peatones y cercanos a las ingresos/salidas vehiculares de los estacionamientos.

- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones de los vehículos en el sitio de acceso y salida vehicular del proyecto.

Conclusiones:

Por lo expuesto, y de acuerdo a las características y condiciones del proyecto presentado a esta Secretaría y que ha sido debidamente analizado, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Viviendas de Interés Social en Cochapamba" a nivel de Plan Masa, y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación recomendadas, detalladas anteriormente y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.


La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – SHTV, aprobará el proyecto en cuanto a la ocupación y uso de suelo, número y ubicación de las plazas de estacionamiento, sección de las vías en la que se incluye la vía nueva, características y especificaciones proyectadas de vías, áreas comunales externas, áreas verdes, etc., en concordancia con las normativas vigentes.

Como no se presentan medidas de mitigación relacionadas directamente con el proyecto o que el promotor deba ejecutarlas directamente y realizar actividades en este sentido, ya que este se considera como un Plan Maza, se sugiere que previa la apro-

bación por parte de la SHTV se verifique la implementación de las recomendaciones expuestas en este informe.

Posteriormente, los responsables del Proyecto tienen la obligación de presentar a la Administración Zonal "Eugenio Espejo", los planos tanto del Plan Maza como de los proyectos individuales que correspondan cuando éstos se vayan a construir elaborados con el detalle que corresponda para su aprobación, en consideración con las normativas vigentes.



Elaborado por: José Zaldaña Rosero.
Revisado por: Marcelo Narváez Padilla. 
Para: Rubén Darío Tapia R.

Oficio Nro.SA-POL- 1996
DMQ, 04 de abril 2016
Ref.: Oficio
GDOC: 2016-050206

Asunto: Informe Técnico de Viabilidad Proyecto PUAE "Vivienda de interés social en Cochapamba"

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitana de Quito
Presente.-

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE "Vivienda de interés social en Cochapamba" y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales "PUAE", autorizo la Viabilidad del Proyecto "Vivienda de interés social en Cochapamba".

Particular que informo para los fines pertinentes,

Atentamente,

DESPACHO

SECRETARÍA DE
AMBIENTE

Liliana Lugo
SECRETARIA DE AMBIENTE (S) ALCALDIA

ANEXOS: Expediente del Promotor "Vivienda de interés social en Cochapamba" e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente, Ing. Nixon Narváez


POL/SSI/NN
2016-04-04

Informe Técnico

PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COCHAPAMBA

1. ANTECEDENTES

Con fecha 14/12/2015, el Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda", ingresa oficio EPV-GG-2015-0151-O a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COCHAPAMBA" localizado en la parroquia de COCHAPAMBA.

Con fecha 18/12/2015, se establece la mesa PUAE para la presentación del Proyecto "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COCHAPAMBA".

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial propone la construcción de vivienda social. La propuesta permite el uso residencial del suelo, generando además espacio público que consolida la conectividad con otras áreas naturales.

A partir de la fecha 06/01/2016, se establecen reuniones de coordinación entre técnicos de la Secretaría de Ambiente y representantes del proyecto, en las cuales se coordinan los criterios ambientales para la evaluación del PUAE.

Con fecha 25/01/2016, el Arq. Jorge Carvajal, responsable del proyecto "Viviendas de interés social en Cochapamba", presenta a la Secretaría de Ambiente el borrador "Expediente Ambiental del PUAE Viviendas en Cochapamba".

Con fecha 13/02/2016, reunida la mesa técnica PUAE, se realiza las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COCHAPAMBA"

Con fecha 09/03/2016, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa al Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda" realizar la presentación de los expedientes.

Con fecha 22/03/2016, el Ab. Ximena Ron, Gerente de Planificación Urbanística EPV, presenta a la Secretaría de Ambiente el "Expediente Ambiental del PUAE Viviendas en Cochapamba".

COMPROMISOS DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

A partir de los criterios ambientales para la evaluación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE¹, desarrollados por la Secretaría de Ambiente, el Promotor Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda, enfoca sus compromisos en:

❖ Conservación y restauración del entorno de paisaje.

El proyecto no genera riesgos de deslizamiento, derrumbes, incendios o inundaciones, ni amenazas tecnológicas como almacenamiento de combustible u otras instalaciones de infraestructuras sensibles a generar potenciales daños.

Crea un parque como área de recreación de acceso público, en el cual se realizarán actividades de remediación a través de la reforestación en una superficie de 5.158 m².

Se realizará tratamientos paisajísticos en las distintas vías, como la plaza Melchor de Valdez (386 m²), el mantenimiento del eje arbolado en la calle Martín Ochoa (250 m) y la arborización de la calle de nueva apertura (300 m).

❖ Uso y eficiencia de consumo de agua

El proyecto incluye una gran cantidad de superficie de suelo filtrante o permeable, superando los 11.500 m², lo que supone un considerable alivio a la carga de la red de saneamiento en la que se incluye el diseño de sistemas de evacuación de agua lluvia que vierta al área verde.

Los parqueaderos en superficie se implantarán sobre adoquín ecológico, para constituir una superficie filtrante de 3.000m².

Se utilizarán artefactos sanitarios y grifos de bajo consumo y mayor eficiencia.

❖ Uso y eficiencia energía

¹ Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Espaciales PUAES son de tipo residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento e industrial en áreas rurales. Los proyectos pueden tener como finalidad dar solución en lo relacionado a lo residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos., 2014.

La iluminación pública en el interior de los lotes se realizará mediante sensores de movimiento. Por otro lado, el control de iluminación en vías públicas mediante horario de consumo reducido, permitirá ahorros de hasta el 30%.

Las distintas construcciones contarán con los sistemas adecuados de aislamiento térmico, ya sea mediante cubiertas verdes, ya sea mediante los sistemas que se consideren oportunos en los muros para garantizar el grado apropiado de aislamiento térmico.

Existirá una correcta eficiencia energética de los equipos hidroneumáticos, bombas de agua, garantizados mediante las especificaciones Energy Star.

❖ Manejo de residuos sólidos.

Se definen dos sitios de reciclaje para vidrio, productos tecnológicos, plásticos, papel y cartón; los mismos que serán debidamente equipados, señalizados y protegidos.

Se define una área de compostaje de 20 m² aproximadamente.

Se realizarán programas de concienciación comunitaria para el correcto reciclaje de todos los residuos.

❖ Materiales

Se establece siete terrazas verdes (una en cada torre del lote 1).

El proyecto priorizará el uso de materiales de origen local, de procesos de producción ecológicos, reciclados, reciclables, reutilizables y de larga duración.

❖ Movilidad

Existirá 369 parqueaderos en el interior de los lotes, de los cuales 201 son cubiertos.

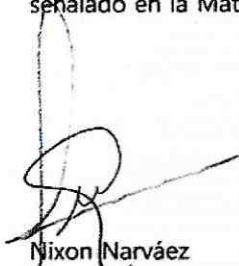
Se establece tres sitios para el parqueo de bicicletas con una capacidad de 10 bicicletas por parqueo.

EVALUACIÓN DE IMPLANTACIÓN DE PROYECTO

MATRIZ DE CALIFICACIÓN PARA PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES DEL DMO						
PROYECTO: Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda						
CAPÍTULO	CRITERIO	CODIGO	CRITERIOS AMBIENTALES		PROYECTO SAN PATRICIO	PUNTAJE
			REQUERIMIENTO	RESPUESTA / PROPUESTA	Puntos	
1	Protección y Restauración del entorno natural y urbano	1.1 Factor de Estado	1.1.1	Caracterización eco sistémica y agro productiva del entorno de implantación del proyecto	No aplica por encontrarse en un área de consolidación urbana	0
			1.1.1	Tipificación de los principales procesos ecológicos y servicios ambientales existentes en quebradas y bosques, identificando especies emblemáticas y patrimoniales (flora y fauna)	No aplica	0
			1.1.3	Certificación de Intersección de Bosques Protectores y Áreas Protegidas definidos por el Ministerio de Ambiente y áreas de Conservación y Recuperación definidos por el Municipio de Cúcuta.	Certificado del Ministerio de Ambiente de intersección	1
	1.2 Factor de Presión	1.2.1	Nivel de afectación del sitio de implantación del proyecto, en relación al estado de conservación de ecosistemas naturales, así como de su conectividad o aislamiento frente al desarrollo urbano.	El proyecto se implanta cerca del límite definitivo de la ciudad frente a las laderas del Pizbíncha. Se desarrolla una continuidad urbana entre la ciudad y la propuesta, pero también una continuidad natural entre la propuesta y el parque LADERAS II. Por otro lado, la propuesta prioriza la incorporación de la máxima cantidad posible de suelo filtrante dentro de la propuesta.	1	
		1.2.2	Grado de amenazas naturales del sitio a sufrir deslizamientos y/o derrumbes incendios forestales e inundación.	El proyecto se implanta en un lugar sin riesgos de deslizamiento, derrumbes, incendios o inundaciones.	1	
		1.2.3	Grado de amenazas tecnológicas por la implantación de obras de almacenamiento de combustible inflamable u otro tipo de infraestructura sensible a generar daño.	El proyecto se implanta en un lugar sin amenazas tecnológicas como almacenamiento de combustible u otras instalaciones de infraestructura sensible a generar daño.	1	
	1.3 Factor de Respuesta en diseño y eficiencia	1.3.1	Propuesta de priorización de acciones y manejo del sitio natural afectado en el que se evidencie la optimización del área de construcción y mínimice impactos en el paisaje, biodiversidad, ruido, agua y suelo	La propuesta optimiza el área de construcción, elevando la edificación en altura permitiendo la máxima cantidad de áreas verdes filtrantes posibles. Durante el proceso de construcción se reducirán los impactos de ruido, contaminación...	1	
		1.3.2	Propuesta de protección y modalidades de recuperación de cobertura vegetal nativa y/o exótica existente en quebradas, laderas, humedales o sitios alejados de riqueza de hábitat naturales y de belleza paisajística.	El parque se configura como una zona a forestar con especies nativas. Este parque realza la conexión entre el eje verde de la calle Melchor de Valdez y el parque Laderas II.	2	
		1.3.3	Propuesta de articulación de áreas verdes del proyecto con la red verde urbana o su entorno natural	Propuesta integral de articulación entre la propuesta y la Red Verde Urbana.	2	
	2	Uso del Agua	2.1 Componente de diseño	2.1.1	Reutilización de flujos de agua al interior del predio, incorporando elementos existentes como canales, acequias, humedales y/o reservorios que contribuyan a la conexión a quebradas o ríos.	No aplica.
2.1.2				Combinación de diseños para aceras, parterres, calzada, parqueaderos y parques maximizando la permeabilización del suelo.	Inclusión de una gran cantidad de suelo filtrante, que alivia la carga de la red de saneamiento. Parqueaderos en superficie sobre adoquín ecológico (superficie filtrante).	2
2.2 Componente de eficiencia		2.2.1	Tratamiento de aguas negras (residuos de inodoros, urinarios), aguas grises (lavamanos, duchas y fregaderos), que pueden ser utilizados para riego en jardines de interiores.	No aplica por encontrarse en un área de consolidación urbana	0	
		2.2.2	Tratamiento de lodos residuales	El agua de lluvia se recupera parcialmente y se vierte en las áreas de zonas filtrantes para riego de vegetación y alivio de sistema de saneamiento.	2	
		2.2.3	Captación de agua lluvia o cosecha de lluvia utilizable para riego de huertos, jardines, áreas verdes comunales, recirculación para uso de sanitarios y sistemas contra incendios.	Estrategias que en conjunto utilicen al menos un 20% de agua que la línea base de consumo de agua calculada para el edificio.	3	
		2.2.4	Utilización de artefactos sanitarios de alta eficiencia y grifos de bajo consumo	No aplica	0	
3	Confort & Energía	3.1 Componente de diseño	3.1.1	Orientación de la envolvente de la edificación de manera que optimice el uso de luz natural, ventilación y efecto de sombra.	La orientación de la propuesta favorece las relaciones visuales del entorno hacia la propuesta y de la propuesta hacia el entorno. La separación entre bloques favorece la iluminación natural.	2
			3.2 Componente de eficiencia	3.2.1	Utilización de energía renovable (solar, eólica, hidroeléctrica) que permita su autoabastecimiento dentro y/o fuera de las edificaciones.	No se utilizan energías renovables en este proyecto puesto que éstas incrementarían el precio final de las viviendas. Esto no es posible debido al sector de la población al que van dirigidos.
		3.2.2	Aplicación de dispositivos para el control de iluminación en exteriores e interiores.	Existe un control de iluminación pública en el interior de los lotes mediante sensores de movimiento. Existe control de iluminación en las vías públicas mediante horario de consumo reducido. (30%)	2	
		3.2.3	Uso de materiales de aislamiento térmico.	Se utilizará terrazas verdes como sistema de aislamiento térmico. Los muros brindarán un adecuado coeficiente de aislamiento térmico.	2	
		3.2.4	Uso de equipos y/o maquinaria industrial que considere e incorpore sistemas de ahorro energético.	Equipo de baja potencia (Equipos que tengan la certificación ENERGY STAR o una calificación similar local); equipos de oficina, equipos de calefacción adicional	2	
		4	Manejo de Residuos	4.1 Componente de diseño	4.1.1	Sistema integral de residuos de construcción que incorpore procesos de acopio, separación, transporte de residuos durante la construcción (madera, vidrio, concreto, hierro, asfalto, entre otros)
4.1.2	Sistema integral de residuos domiciliarios inorgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reducción, reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos (plástico, papel, botellas...)				Plan de manejo de Desechos diarios y Desechos selectivos. Los residuos comunes se almacenarán en el interior de los cuartos de basura de los edificios. Se definen lugares de recolección de residuos especiales en el área de intervención (vidrio, productos tecnológicos, pilas, compostaje, papel y cartón)	3
4.1.3	Sistema integral de residuos domiciliarios orgánicos que incorpore procesos de acopio, separación, reutilización para compostaje y aprovechamiento para viveros y huertos urbanos.				Los residuos domiciliarios orgánicos se gestionan mediante los distintos cuartos de basura. El resto se encuentran en el espacio público (incluyendo el área de compostaje), siendo responsabilidad de los residentes la separación.	3
4.2 Componente de eficiencia	4.2.1			Aplicación de programas comunitarios para el manejo de residuos orgánicos que incorporen mecanismos de compostaje	Se realizarán programas de concientización comunitaria para el correcto reciclaje de todos los residuos.	2
5	Materiales y Recursos	5.1 Componente de diseño	5.1.1	Implantación de terrazas y/o muros verdes en edificios.	Las terrazas accesibles tendrán un tratamiento vegetal importante. Existirán proyectos de tratamiento paisajístico a los muros que se construyan o relacionen con la propuesta, tal y como se indica en la memoria.	3
			5.1.2	Hangares con diseños que minimice el impacto paisajístico de su entorno.	No aplica	0
		5.2 Componente de eficiencia	5.2.1	Aplicación de materiales de construcción locales de larga duración, cuyos componentes sean de origen en procesos ecológicos, reciclados y/o reutilizables en lo posible adquiridos localmente.	Los proyectos priorizarán el uso de materiales de origen local, de procesos de producción ecológicos, reciclados, reutilizables y de larga duración. Los materiales pétreos serán adquiridos a proveedores que cuenten con licencias ambientales para su actividad de producción, procesamiento y transporte.	2
5.2.2	Certificación de disposición de residuos de construcción en escombrera autorizadas por EMGIRS.	Certificado de asignación de escombrera EMGIRS	1			
6	Movilidad	6.1 Componente de Diseño	6.1.1	Incorporación de áreas de parqueo de bicicletas y otros medios no motorizados.	Incorporación en la propuesta de áreas para el parqueo de bicicletas.	2
			6.1.2	Implementación de paradas que incorporen: cubierta, iluminación, información de recorridos y tiempos.	No aplica	0
		6.2 Componente de eficiencia	6.2.1	Promoción de uso de transporte público y/o colectivo.	No aplica	0
			6.2.2	Optimización del espacio de parqueo de automóvil	Edificios destinados para ese uso al igual que el diseño de estacionamientos en subsuelo	3
7	Proyección de Huella de Carbono	7.1 Componente de Diseño	7.1.1	Cálculo proyectada de Huella de Carbono	No se incluye propuesta de cálculo de huella de carbono	0
TOTAL PUNTAJE						46

2. Conclusiones

La Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda, EPV, promotora del proyecto "Viviendas de interés social en Cochapamba" cumple con los criterios ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente. Además, se compromete adoptar en su desarrollo de construcción y operación, procesos de mejora en el diseño y reducción de impacto ambiental, conforme a lo señalado en la Matriz de evaluación que antecede y que será parte del texto de la Ordenanza.



Nixon Narváez

Técnico Secretaría de Ambiente DMQ

Oficio Nro. EPV-GG-2016-0155-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2016

Asunto: COMPROMISO REFORESTACIÓN

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
Secretario Metropolitano de Territorio, Habitat y Vivienda
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Por la presente, la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda se compromete a la reforestación dentro del predio número 243211 con referencia catastral 1240101002, de propiedad municipal. Dicha reforestación se realizará en el extremo occidental del mencionado predio, en una superficie de 8.000m², en la que se plantarán 300 árboles de especies nativas, según los criterios que marque la Unidad de Espacio Público de la EPMMOP, sin que el uso deportivo de este lote se vea perjudicado en ningún momento.

Adicionalmente, de plantarán otros 400 árboles de especies nativas dentro del parque, la plaza Melchor de Valdez y la calle de nueva apertura del proyecto que promueve esta Empresa Pública a fin de promover el desarrollo de vivienda de interés social, ubicado en el sector "Cordillera", parroquia Cochapamba del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,


Abg/ Gonzalo Ricardo Mendoza Ojeda
GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Copia:

Señora Magíster
Ximena Ron Pareja
Gerente de Planificación Urbanística EPV

xr

QUITO RECEPCIÓN	
FECHA: 21 MAR 2016	HORA: 11:15
HOJA DE CONTROL: 2016-042988	
NÚMERO DE HOJAS: <i>Jhanc</i>	
OTRO DATO:	

Causa

8 JUL 2016

Quito,
Oficio STHV-DMPPS-

3350

Abogado:
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
Presente.-

Referencia: Gdoc. No.2016-042993
Gdoc. No.2016-042988
Gdoc. No.2016-082961
Gdoc. No.2016-050206
Gdoc. No.2016-073629

Señor Concejal:

En atención a los oficios con referencia gdoc. ingresados a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y conforme a la presentación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vivienda Social en Cochapamba en la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el día 25 de julio de 2016, adjunto expediente del proyecto que contiene:

- Informe Técnico de la Secretaría de Movilidad
- Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente
- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Borrador de ordenanza del PUAE Vivienda Social en Cochapamba
- Carta de compromiso de los promotores

Atentamente,

Jacobo Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoiza.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnica STHV/DMPPS	26/07/2016
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	26/07/2016

Secretaría



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA AL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA"**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **Vivienda Social en Cochapamba**, la Empresa presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio número 8402, ubicado en la parroquia de Cochapamba.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial **Vivienda Social en Cochapamba**, permite un buen aprovechamiento de los recursos públicos, en este caso el suelo estatal para uso social con la construcción de vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, coadyuvando en la resolución del problema de déficit de vivienda, a la vez que posibilita la participación de la sociedad de los recursos generados en la operación inmobiliaria.

El proyecto persigue atenuar el déficit de viviendas entre los grupos sociales con dificultades para su acceso en la oferta convencional, resolviendo el proyecto en una visión integral, urbana-arquitectónica y social-medioambiental.

Dentro de los objetivos propuestos en el estudio está el generar un proyecto que equilibre de manera adecuada la preocupación por el espacio público y el uso privado, que potencie la relación paisajístico propuesta en el proyecto de Red Verde Urbana de Quito, que posibilita la conexión de nuestro proyecto con el Parque Metropolitano Laderas II, el Parque Inglés y el Parque Bicentenario, que genere espacios comunales de convivencia que fortalezcan las estructuras sociales de los ocupantes de las viviendas, que permita la generación de un tejido social heterogéneo, con la riqueza que conlleva esa estructura desde una lectura etnográfica.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.

Atentamente;

Jacobo Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoiza.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnica STHV/DMPPS	26/07/2016
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	26/07/2016

Horacio
#17

**INFORME TÉCNICO
PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA"**

1. ANTECEDENTES.-

La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE):

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

- a. *Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m².*
- b. *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado."*

La solicitud de aprobación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 10 de noviembre de 2015, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

El 18 de diciembre de 2015, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.

El día miércoles 13 de febrero de 2016 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Vivienda de Interés Social en Cochapamba.




- 2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vivienda Social en Cochapamba se ubica en la predio número 8402, con clave catastral 12402 13 001, ubicado en la parroquia Cochapamba, sector Cordillera entre las calles Melchor de VALDÉZ y Martín Ochoa de Jáuregui, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se ubica dentro de dos lotes, cuyas características principales se describen en el **cuadro No. 01**:

Cuadro No. 01 PROPIEDADES ORIGEN				
LOTE	Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE LEVANTAMIENTO (m²)
LOTE A	8402	12402 13 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	26.613,43
LOTE B	8402	12402 13 001 000 000 000	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	5.337,28
TOTAL (m²)				31.950,71

Gráfico No. 01
Ubicación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
“VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA”



-  Avenida Mariscal Sucre
-  Lote A Predio 8402
-  Lote B Predio 8402

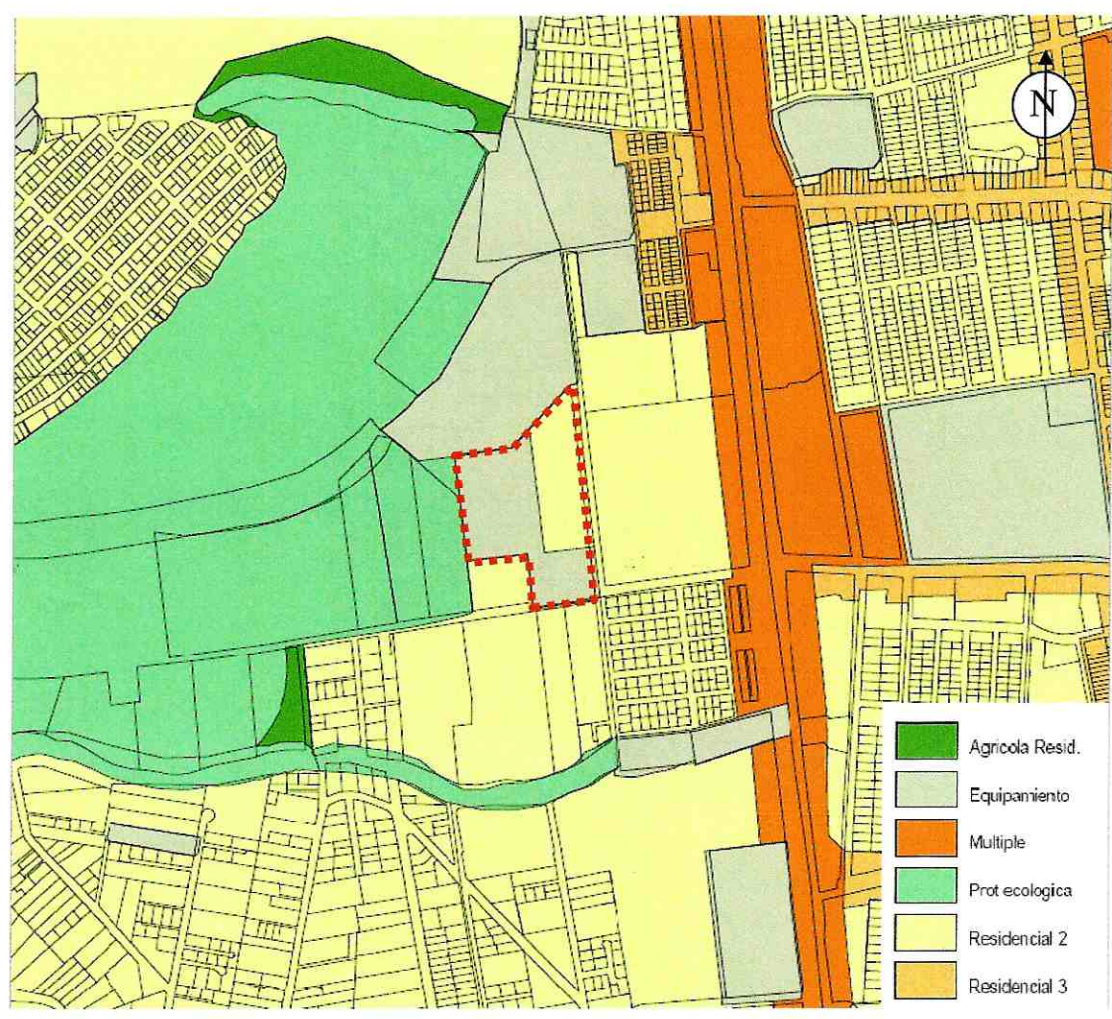
3. USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL:

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) asigna para el predio número 8402 los siguientes datos: clasificación de suelo urbana y un uso principal (R2) Residencial Mediana Densidad y (E) Equipamiento.

Cuadro No. 02
Edificabilidad Actual

USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD												
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO	ZONIFICACIÓN	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
			Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	ml
Urbano	(R2) Residencial Mediana Densidad	C1 (C203-60)	4	16	5	0	3	6	60	180	200	10
	(E) Equipamiento	A10(A604-50)	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15

Gráfico No. 02
Zonificación del predio número 8402



4. SISTEMA VIAL:

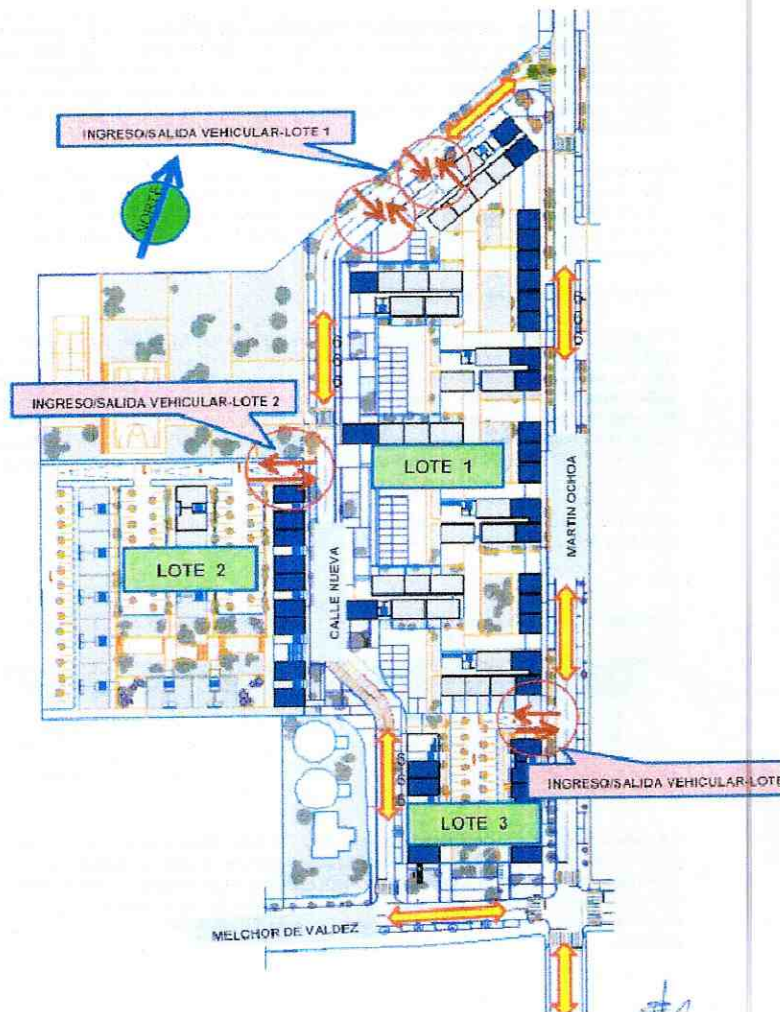
La Secretaría de Movilidad emite informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto **VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA** a nivel de Plan Masa y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación, detalladas en el Informe No. SMP-078/2014 contenido en el Oficio No. SM 0722-2016. de fecha 13 de mayo de 2016.

En este estudio se han determinado las calles e intersecciones que tienen incidencia directa con el proyecto las mismas que comprenden a:

- a) Calle Melchor de Valdéz
- b) Calle Martín Ochoa
- c) Calle Nueva

El proyecto contiene una propuesta de abrir una nueva vía para permitir la continuidad a una que se encuentra trazada y que al momento no tiene salida, que se integraría a la red social (vía secundaria). Adicionalmente tiene otra posibilidad de acceso/salida por la calle Martín Ochoa de Jaúregui (vía principal), que a la vez se conecta con la calle Melchor de Valdéz que constituye una vía principal de salida/entrada del flujo vehicular generado por el proyecto.

Gráfico No. 03
Esquema de flujos vehiculares en el sector del proyecto



El PUAE se desarrollará de acuerdo a estas y a todas las especificaciones contenidas en el informe técnico de la Secretaría de Movilidad:

- Realizar el estudio y ejecutar la extensión de la calle Martín Ochoa de Jáuregui hacia el Sur, hasta la calle J. Sánchez; permitiendo obtener otras conectividades de entrada/salida vehicular de los residentes y repartiendo los flujos vehiculares intensos que actualmente soporta la calle Melchor de Valdéz.
- Mantener el ancho de la calle Martín Ochoa en sentido sur-norte, por el sector de las instalaciones Municipales que allí se encuentran, manteniendo de este modo el ancho inicial de esta vía que es de 16,00 m., con lo cual se ganaría mayor capacidad en esta calle.
- Apertura de la calle perpendicular a la Martín Ochoa de Jáuregui, desde el final de las instalaciones deportivas de AFNA hasta la Av. Mariscal Sucre, con lo cual se ganaría una conexión más directa con dicha avenida.
- La señalización horizontal y vertical de las calles que se encuentran en el perímetro del proyecto y aquellas que están en su área de influencia.
- Ubicación reglamentaria de los controles de ingreso/salida de los estacionamientos a un mínimo de 5,00 m. desde la línea de fábrica, así como los anchos correspondientes en dichos puntos.
- Construcción de reguladores de velocidad de tráfico, en sitios en donde exista mayor afluencia de peatones y cercanos a los ingresos/salidas vehiculares de los estacionamientos.
- Implementación de un sistema de semáforo luminoso y auditivo que advierta a los conductores y peatones de los vehículos en el sitio de acceso y salida al proyecto.

5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA.-

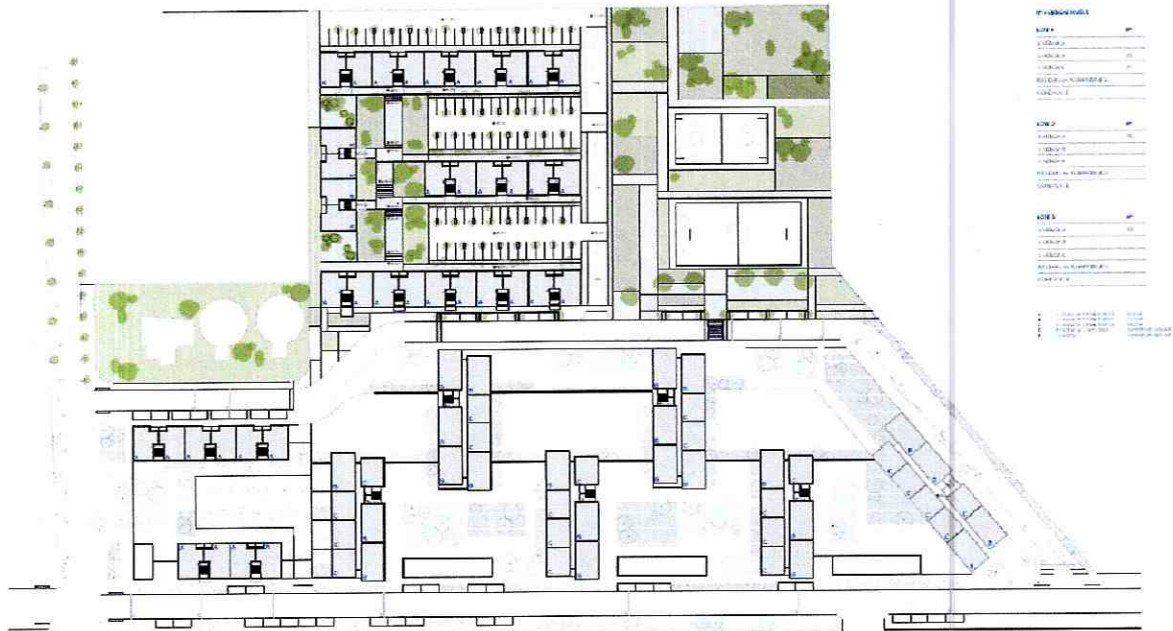
El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial ordena el predio estatal, para su uso en construcción de vivienda de interés público. La propuesta permite el uso residencial del suelo, generando además espacio público que consolide un desarrollo armónico del hábitat.

El programa arquitectónico propone el uso residencial del suelo disponible, para construir vivienda de interés social y/o vivienda de interés público proponiendo la conformación de 3 lotes. Esta característica de las viviendas define su tamaño y el número de viviendas que se podrán construir, a partir de la cabida de los lotes, considerando como limitantes que en los predios 2 y 3 no se podrán implantar edificios de más de cuatro plantas sobre rasante, como respuesta a la relación de proximidad con los conjuntos residenciales vecinos y en el predio 1 podrá elevarse los bloques, considerando como límite de altura la línea trazada entre la cubierta de la iglesia cristiana Comunidad de Fe y la cubierta de los bloques de la Avenida Mariscal Sucre.

La propuesta busca resolver paisajísticamente la relación del proyecto con su contexto, la calle Melchor de VALDÉZ y la calle Martín Ochoa, y tener especial preocupación en la generación de un sistema de espacio público conectado a los elementos naturales existentes y potenciales.

La cabida total del proyecto en los predios edificables resultantes de la ordenación es de 517 viviendas y 3 locales comerciales.

Gráfico No. 04
Implantación referencial del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Vivienda Social en Cochapamba



Condiciones urbanísticas.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- a) El uso de suelo principal es Residencial Mediana Densidad y usos complementarios de equipamientos, comercios y servicios compatibles según lo determina la normativa metropolitana vigente
- b) El Proyecto deberá integrarse en el entorno, a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes;
- c) Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes, áreas deportivas deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- d) El área de ensanchamiento de la vía de nueva apertura, en el extremo sur occidental del lote 1, se define como de dominio privado y uso público en superficie, pudiendo edificarse en subsuelo para estacionamientos, a condición de no afectar la continuidad del tratamiento en superficie como espacio público.

5.1. USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA

La edificabilidad del proyecto **Vivienda Social en Cochapamba** se regirá de acuerdo con los datos constantes en el cuadro No. 2, en el que se indican los coeficientes y formas de ocupación para los tres lotes que contempla el proyecto:

Cuadro No. 03 - Edificabilidad

EDIFICABILIDAD															
LOTE	USO	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	Superficie	COS PB		COS TOTAL		Lote mínimo	Frente mínimo	
		Pisos	m	F	L	P			m	m ²	%	m ²			%
1	(R2)	6	24	0	5		9	10.960,11	35	3.836	210	23.016,23	1.000	15	
2	Residencial	4	16	0	3	5	6	7.138,54	30	2.142	120	8.566,25	1.000	15	
3	Mediana Densidad	4	16	0	5		6	2.157,97	35	755	140	3.021,16	1.000	15	

Los proyectos deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura del bloque, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Los espacios comunales abiertos: jardines, patios, áreas de juego, etc. se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento en todos los lotes.

Además se aplicarán los siguientes criterios:

LOTE 1:

- La construcción se hará sobre línea de fábrica en todos los frentes a vía pública. El retiro lateral, límite con el lote 3, será de mínimo 3 metros.
- Tipología de la construcción: Se plantea como tipología preferente la construcción de bloques longitudinales en sentido perpendicular a la calle Martín Ochoa de Jáuregui, con el fin de facilitar la permeabilidad visual del conjunto, entre la ciudad y las laderas del Pichincha.
- Se aprovechará el desnivel entre la calle de nueva apertura y el lote para la ubicación de parqueaderos.
- Se observará un criterio de conexión visual entre la calle de nueva apertura y la ciudad. El proyecto arquitectónico debe permitir esta conexión visual.
- Existirá una superficie verde filtrante de al menos 2500 m² en la planta baja del proyecto, vinculada hacia la calle Martín Ochoa. Sobre esta superficie no se permitirá tránsito vehicular ni estacionamientos. Esta superficie se contabilizará dentro del cómputo de áreas verdes.
- La separación mínima entre bloques será de 9 metros.
- Se establece una altura máxima de edificación de 6 plantas (24 metros).

LOTE 2:

- La construcción se hará sobre línea de fábrica en el frente de la calle de nueva apertura. El retiro lateral norte y el retiro lateral sur será de 3 metros; el retiro posterior será de 5 metros.
- La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

LOTE 3:

- La construcción se hará sobre línea de fábrica al frente de las vías públicas que lo rodean. El retiro lateral, límite con el lote 1, será de 3 metros.
- La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

5.2. NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

La construcción del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba observará la normativa nacional y metropolitana vigente, como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

5.3. SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios públicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación y eléctricas se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) En el proyecto de saneamiento se considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.
- c) Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público, es decir, sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales. La colocación de antenas para telefonía móvil o fija deberá efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.
- d) El Proyecto podrá incorporar sin beneficios normativos adicionales, tratamientos eco-ambientales para el ahorro de energía, sistemas de ventilación natural, aislamiento térmico en muros, fachadas y techos, tratamiento de desechos, instalación de griferías y artefactos sanitarios ahorradores de agua, terrazas verdes, entre otros componentes de eficiencia y calidad ambiental.

5.4. ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El proyecto generará los espacios públicos equipados: parque, plaza Melchor de VALDÉZ, vía de nueva apertura con área de expansión peatonal. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, plazas, terrazas y espacios verdes dispondrán de arborización. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas.

5.4.1. 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 paso de peatones 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, 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) 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.

5.4.2. Plazas y Espacio Público.- Se establecen cuatro espacios principales de uso público que son los siguientes:

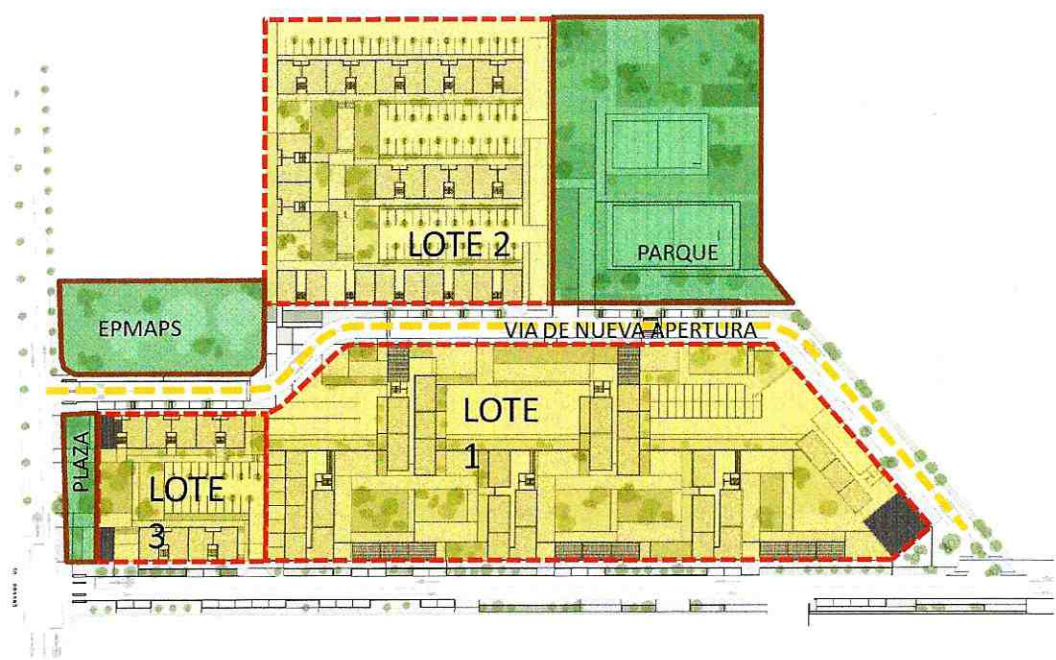
a) **Parque público:** Con una superficie de 5.158,58 m². cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico específico. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento hacia la calle de nueva apertura.

b) **Plaza Melchor de VALDÉZ:** Con una superficie de 386,21m². Área de carácter estancial con vegetación.

c) El lote que contiene los tanques de agua potable, con una superficie total de 1.595,66 m² será entregado a la EPMAPS.

d) **Zona de expansión en la vía de nueva apertura.** Se trata de un espacio público en el encuentro entre el lote cedido a la EPMAPS y los lotes 1, 2 y 3. La calzada cruza este espacio dividiéndolo en dos partes iguales. El primer espacio es de propiedad municipal, mientras que el segundo pertenece al lote 1, formando parte de su retiro. El tratamiento de este retiro asegurará la continuidad del espacio público, quedando prohibida la instalación de un cerramiento. En este tramo, la calzada discurrirá al nivel de las aceras, separándose de éstas por medio de bolardos.

Gráfico No. 05
Plazas y espacio público del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial
Vivienda Social en Cochapamba



5.5. EDIFICACIONES

Las edificaciones del proyecto "Vivienda Social en Cochapamba" se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

- a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como los interiores de bloques, quedando expresamente prohibidas la generación de medianeras ciegas.
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote.
- c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.
- d) Quedan exentas de la altura de edificación permitida las zonas comunales, que podrán situarse por encima de la altura permitida, en una sola planta. No existe la obligación de respetar retiros en dichas plantas. Las zonas comunales serán accesibles.
- e) Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20 m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.
- f) Cuando exista vivienda en planta baja, se plantea una altura mínima desde el borde inferior de las ventanas a la rasante de vía de 1,80 m.
- g) Queda prohibida la construcción en las zonas verdes de planta baja para cualquier uso.
- h) En el caso de ubicar los secaderos de ropa exteriores en la terraza del último piso, se establecerán 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.
- i) Si las zonas de lavado fuesen comunales, el área destinada a lavado deberá ser mayor de $0,8\text{m}^2/\text{vivienda}$, sin tener en ningún caso menos de $12,00\text{m}^2$.
- j) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).
- k) Ascensor: Será obligatorio en los casos establecidos en la normativa metropolitana vigente.

5.5.1. Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

- o La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40 m.
- o La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80 m. cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.
- o En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.

5.5.2. Áreas Verdes Comunales.- En los conjuntos habitacionales la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12m^2 por vivienda y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos y siempre de manera comunal, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

6. ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

Los promotores de los bloques de vivienda regulados por el presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMOP. Las características de las vías serán las siguientes:

a) CALLE MELCHOR DE VALDÉZ

La sección de esta vía se modifica para alcanzar los 16 metros de ancho, que implica una afectación en una superficie de 387,66 m².

b) CALLE MARTÍN OCHOA DE JAÚREGUI

Se conserva la sección actual de la vía en 16 metros, redefiniéndose los carriles de circulación, estacionamientos y aceras, de acuerdo a lo definido en los planos.

c) CALLE DE NUEVA APERTURA

Se trata de una vía de 12 metros de sección, con una zona pacificada en que se instalarán bolardos que separarán la acera de la calzada.

El Proyecto contempla un total de 369 plazas de estacionamiento distribuidas de la siguiente manera:

- **En el lote 1:** 276 plazas de estacionamientos distribuidos en dos niveles de subsuelo
- **En lote 2:** 69 plazas de estacionamientos descubiertos en superficie
- **En lote 3:** 24 plazas de estacionamientos descubiertos en superficie

7. COMPROMISOS DEL PROYECTO

7.1. COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES.-

Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras, de acuerdo a los proyectos definitivos desarrollados por la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, EP, de los siguientes espacios públicos:

- **PARQUE:** Obras de reforestación, rehabilitación de canchas y ejecución de caminos forestales, iluminación y mobiliario urbano.
 Área: 5158,58 m²
 Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.
- **PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ:** Tratamiento paisajístico del espacio, nuevo tratamiento para las aceras. Labores de ajardinamiento y forestación. Iluminación y mobiliario urbano.
 Área: 386,21 m²
 Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.
- **CALLE MARTÍN OCHOA DE JAÚREGUI:** Nuevo tratamiento de la vía en el tramo entre Melchor de VALDÉZ y la vía de nueva apertura. Renovación de ambas aceras, iluminación en el frente del lote y mobiliario urbano.
 Área: 4357,72 m²
 Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

- **CALLE DE NUEVA APERTURA:** Urbanización completa de la vía. Ejecución de calzada, aceras y tratamiento paisajístico. Iluminación y mobiliario urbano
Área: 4165,98 m²
Plazo de entrega: Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.
- **CALLE MELCHOR DE VALDÉZ:** Diseño y construcción del nuevo tratamiento de la acera norte, en el frente del proyecto. Iluminación y mobiliario urbano.
Área: 387,66 m²
Plazo de entrega: Antes de la entrega de las viviendas de cualquiera de los tres lotes.
- Reformas geométricas viales, señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el Informe de la Secretaría de Movilidad.
- La ejecución de estas obras se podrá realizar por parte de los promotores paralelamente al comienzo de las obras en el interior de los tres lotes.

7.2. COMPROMISOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.-

Realizar las labores de reforestación dentro del predio número 243211 con referencia catastral 1240101002, de propiedad municipal. Dicha reforestación se realizará en el extremo occidental del mencionado predio, en una superficie de 8.000 m², en la que se plantarán 300 árboles de especies nativas, según los criterios que marque la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que el uso deportivo de ese lote se vea perjudicado en ningún momento, conforme consta en la carta de compromiso suscrita por la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda. Este trabajo será entregado al Municipio antes de la entrega de las viviendas de los lotes edificables.

8. REGISTRO DE PROYECTOS.-

Para la obtención del Certificado de Conformidad del PUAE **Vivienda Social en Cochapamba**, el promotor deberá presentar ante la Entidad Colaboradora la ordenanza aprobada y cumplir con lo establecido en la normativa vigente.

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza 156 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial **"Vivienda Social en Cochapamba"**.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARÍO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	Técnica STHV/DMPPS	26/07/2016
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	26/07/2016





PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01892

*Resolución de
Uso de Suelo
M. P. Alvarado*

Quito, 01 AGO 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS ah47
QUITO ALCALDÍA	01 AGO 2016 M. P. Alvarado
NÚMERO DE HOJA	

De mis consideraciones:

En atención al Oficio SG-1734 de 28 de julio de 2016, suscrito por el Abogado Sergio Garnica Ortiz, en su calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, me permito manifestar lo siguiente:

I. Competencia:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acción de personal No. 51-751 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Procurador Metropolitano encargado, para emitir el siguiente escrito.

II. Solicitud:

Con Oficio SG-1734 de 28 de julio de 2016, en su calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, manifiesta lo siguiente:

“La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 25 de julio de 2016; luego de conocer el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Cochapamba, **resolvió:** solicitar a usted, que en un plazo de 48 horas, remita su informe y criterio legal, respecto al proyecto en referencia.”.

III. Informes técnicos:

- Mediante Oficio SM – 0722 – 2016, de 13 de mayo el Secretario de Movilidad, Rubén Darío Tapia Rivera, pone en conocimiento de la Empresa Pública de Vivienda el informe de impacto a la circulación de tráfico y propuestas de mitigación No. SM-0048/2016 de 15 de abril de 2016 de la Secretaría de Movilidad del MDMQ, que en lo principal, expresa:

“Por lo expuesto, y de acuerdo a las características y condiciones del proyecto presentado a esta Secretaría y que ha sido debidamente analizado, se emite **informe favorable** al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “Viviendas de Interés Social en Cochapamba a nivel Plan Masa, y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01892

mitigación recomendadas, detalladas anteriormente y señaladas en el plano sellado y sumillado por esta Secretaría.”.

2. Mediante Oficio No. SA-POL-1996 de 04 de abril de 2016, la señora Liliana Lugo, Secretaria de Ambiente subrogante del MDMQ, manifiesta:

“Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE “Vivienda de interés social en Cochapamba” y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor cumple con todos los requerimientos establecidos por la Secretaría de Ambiente.

Con este antecedente y conforme a las atribuciones que nos faculta la Mesa de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales “PUAE”, autorizo la viabilidad del Proyecto “Vivienda de interés social en Cochapamba”.”.

3. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-3350 de 08 de julio de 2016, el Arquitecto Jacobo Herdoíza, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del MDMQ, adjunta el Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vivienda Social en Cochapamba, que en lo principal manifiesta:

“En virtud de lo anteriormente expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “**Vivienda Social en Cochapamba**”.

IV. Base legal:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales:

“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.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), *ibídem*, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

“(…) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...).”

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

4. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26 establece:

“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000m²; y,

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales. (...)

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

V. Criterio legal:

Con fundamento en la normativa citada y considerando los informe técnicos citados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Vivienda Social en Cochapamba”.

No obstante, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza remitido:

1. Eliminar la palabra “especial” en la denominación que se hace a la Ordenanza en la parte superior del proyecto.
2. Para dar cumplimiento al artículo 322 del COOTAD, incorporar la *exposición de motivos* correspondiente.
3. Se recomienda considerar en la propuesta, la naturaleza del instrumento de planeamiento, así como el procedimiento de aprobación y los plazos de aplicación previstos en los artículos 31, 38, 60, 85.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01892

86 y Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

4. Se recomienda reemplazar el texto de la Disposición Transitoria Segunda por el siguiente: "El lote b señalado en el cuadro 1 de la presente ordenanza deberá concluir su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad de Quito, previo a iniciar la ejecución del proyecto"; con la finalidad de garantizar la ejecución del proyecto y la seguridad jurídica de los involucrados en el PUAE.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente.

~~Dr. Gianni Frixone~~ Enríquez
Procurador Metropolitano (e).

- Concejal
Sergio Garnica Ortiz.
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

Adjunto expediente completo.

B.A.G