

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	
		71,31	43,64	CALLE MARTÍN OCHOA	122,16+7,83+ 19,22+8,28
				184,41	

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.

Empresas de Vivienda
 U-01
 EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA

**PROYECTO HABITACIONAL INSTITUCIONAL
 VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA**

cerro80
 arquitectura

WILSON MORENO MIRANDA
 ALEXANDRA OJASÓN BETES
 COLABORADORAS
 ALC. ALEJANDRO MARTÍN BERRIO
 APL. ENVI. CAROLINA PENNANCE

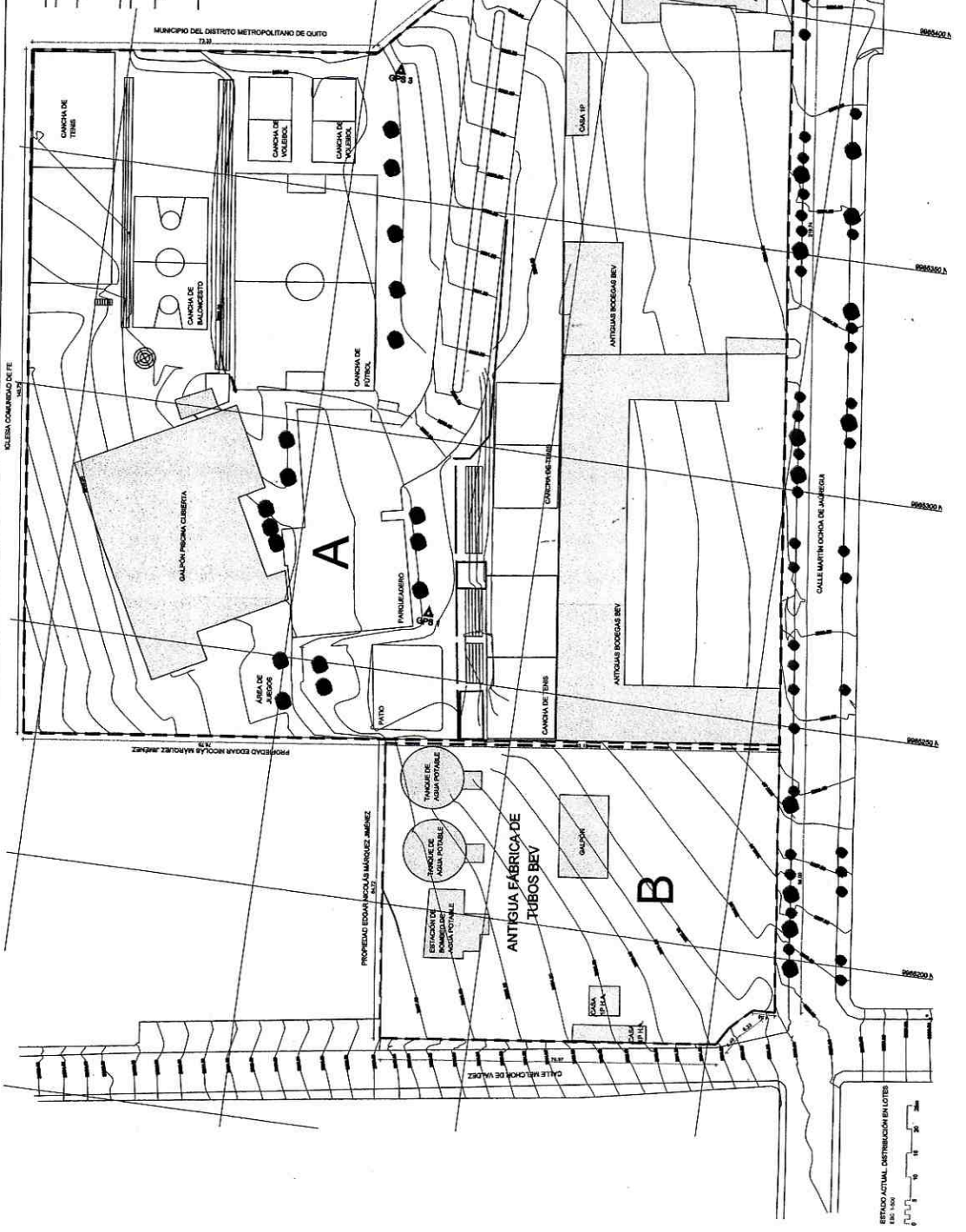
LIC. WILSON MORENO MIRANDA
 INP-1228838955 - DISEÑO 166-14-028

ESTUDIO ACTUAL DISTRIBUCIÓN EN LOTES.

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

PROPIEDADES ORIGEN

INSTRUMENTO	CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M ²)	
8402	13402 13 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA	20813.42	
LOTE A				
MUNICIPIO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
CALLE BALBUENA				
CALLE MARTÍN OCHOA DE JARRILLA				
PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
INSTRUMENTO	CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M ²)	
8402	13402 13 001 000 000 000	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	8397.28	
LOTE B				
E. LEONARDO MORALES				
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
CALLE MELCHOR DE VALDEZ				
CALLE MARTÍN OCHOA DE JARRILLA				
PROPIEDAD DE EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ JIMÉNEZ				
TOTAL (M ²)				31910.71



- PROPIEDADES ORIGEN**
- LOTE A
 - LOTE B
 - LENGÜEROS

- PROPIEDADES ORIGEN**
- LOTE A
 - LOTE B
 - LENGÜEROS

- PROPIEDADES ORIGEN**
- LOTE A
 - LOTE B
 - LENGÜEROS

SUPERFICIES ACTUALES	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
LOTE 1	2811.40
LOTE 2	3180.71
TOTAL	6000.00

APERTURA DE VMS	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	357.00
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	418.86
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	450.00
TOTAL APERTURA	1225.86

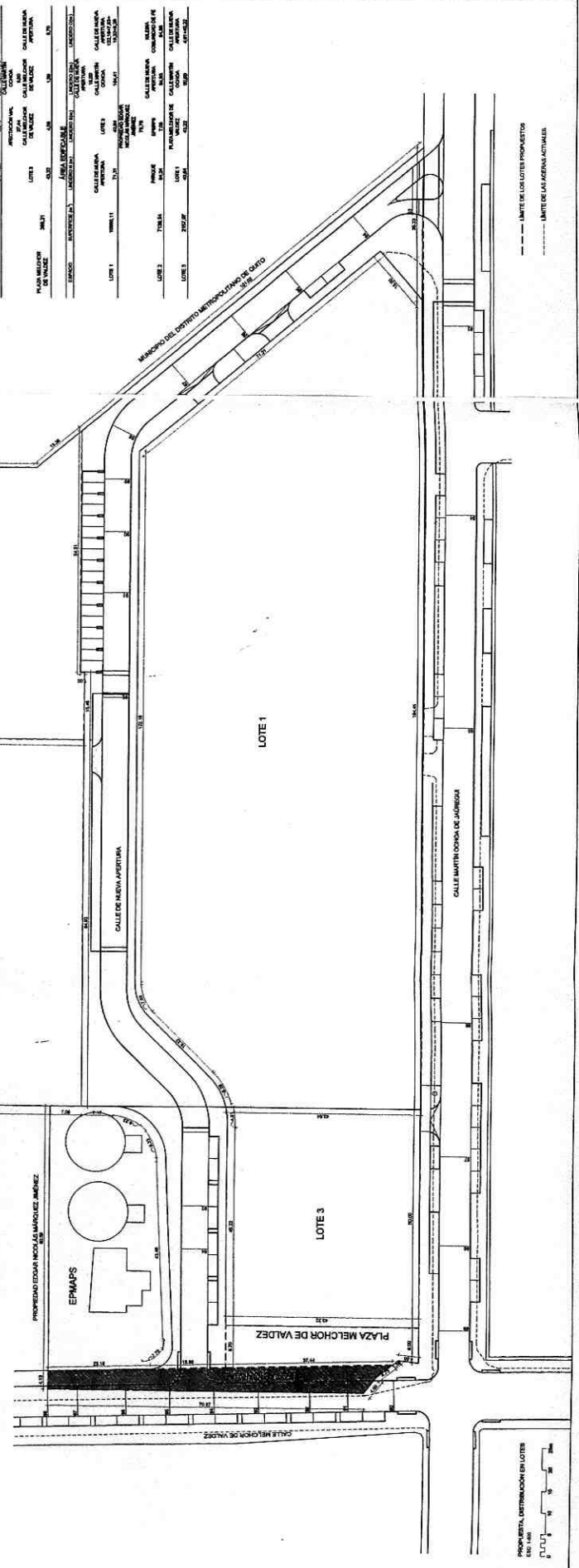
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
PARQUE	1100.00
PLAZA MELCHOR DE VALDEZ	988.21
TOTAL	2088.21


AREA EDIFICABLE	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
LOTE 1	1064.17
LOTE 2	718.84
LOTE 3	2157.97
TOTAL	3041.00

SUPERFICIES Y LIMITEOS			
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)	ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	357.00	APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	357.00
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	418.86	APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	418.86
APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	450.00	APERTURA CALLE DE NUEVA JERUSALEM	450.00
TOTAL APERTURA	1225.86	TOTAL APERTURA	1225.86

AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
PARQUE	1100.00
PLAZA MELCHOR DE VALDEZ	988.21
TOTAL	2088.21

AREA EDIFICABLE	
ESPACIO	SUPERFICIE (M ²)
LOTE 1	1064.17
LOTE 2	718.84
LOTE 3	2157.97
TOTAL	3041.00






EMPRESA PÚBLICA LOCAL DE VIVIENDA Y SERVICIOS

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL

VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA

EMPRESA SA. SA. COCHAPAMBA

DISTRITO METROPOLITANO DE CUERPO



cer80 arquitectos

AV. BOLIVAR 1151, F. 1151, Q. 1101

TEL: 0222 2222 2222

WWW.CER80.QU

WILSON IGORIO MIRANDA
ALUMNO CONOCION RETES
ARQUITECTA

COLABORADORES:
ING. DAVID GARCIA TORRES
ING. DAVID GARCIA TORRES

U-02

REP. 0000000000

CONTENIDO:

PROPUESTA DISTRIBUCION EN LOTES.

FORMATO: A4

ESCALA: 1:500

FECHA: JUNIO 2014

PLANO N°

U-02

REP. 0000000000

PROPIEDAD EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ AMBIZ

EPMAPS

PROPIEDAD EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ AMBIZ

EPMAPS















PROPIEDAD EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ AMBIZ

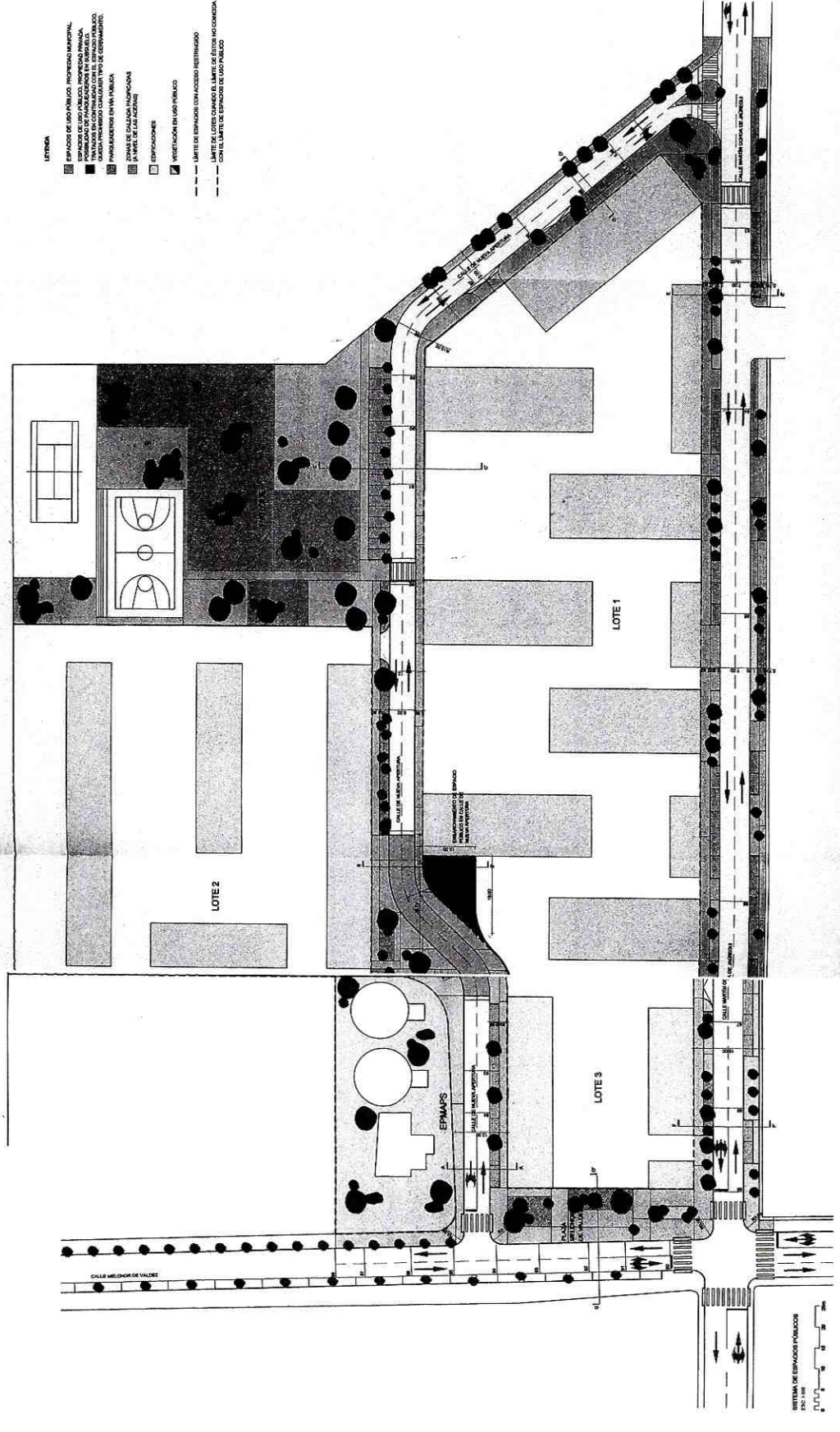
EPMAPS

PROPIEDAD EDUARDO NICOLÁS MARQUEZ AMBIZ

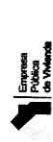
EPMAPS



- LEYENDA**
-  ESPACIOS DE USO PÚBLICO: PROPIEDAD MUNICIPAL
 -  ESPACIOS DE USO PÚBLICO: PROPIEDAD PRIVADA
 -  POSIBILIDAD DE PARADAS DE TAXIS EN CALLES Y AVENIDAS
 -  PARQUEaderos EN MANZANAS Y CALLES
 -  PARQUEaderos EN MANZANAS Y CALLES
 -  PARQUEaderos EN MANZANAS Y CALLES
 -  ZONAS DE CALZADA PAVIMENTADA
 -  A NIVEL DE LA CALZADA
 -  EDIFICACIONES
 -  VISITACION EN USO PÚBLICO
 -  VISITACION EN USO PRIVADO
 -  LÍMITE DE ESPACIOS CON ACCESO RESTRICTADO
 -  LÍMITE DE LOTES DOMINIO AL LÍMITE DE LOTES NO DOMINIO
 -  CON LÍMITE DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO



SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS
 1:1000



L.E. Montserrat Navarro Baeza
EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA

PROYECTO HABITACIONAL ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA

REGIONAL N.º 10, COCHAPAMBA
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



WILSON RAMÍREZ MORALES
ALEXANDRA CALACÓN MORALES
ARQUITECTOS
DISEÑO Y DESARROLLO DE PROYECTOS
AV. ALVARADO MARTÍN BARRERO
AV. DAVID CORRALA FERRAZ

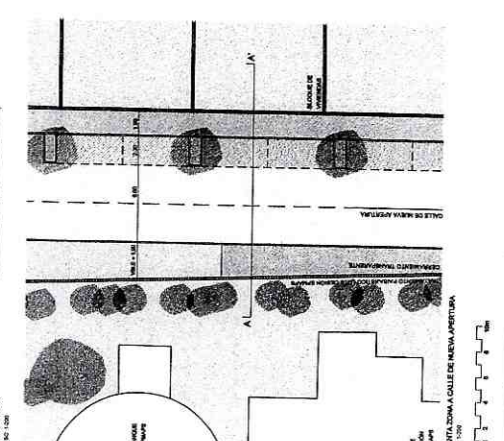
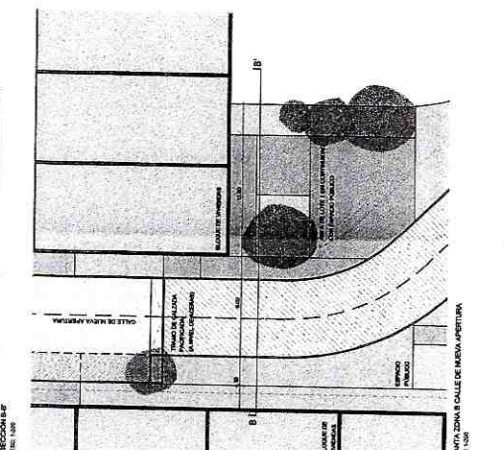
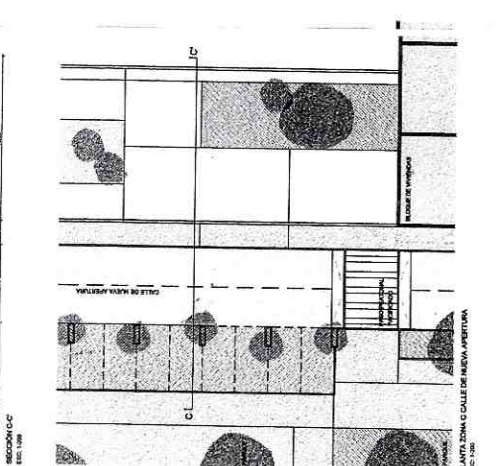
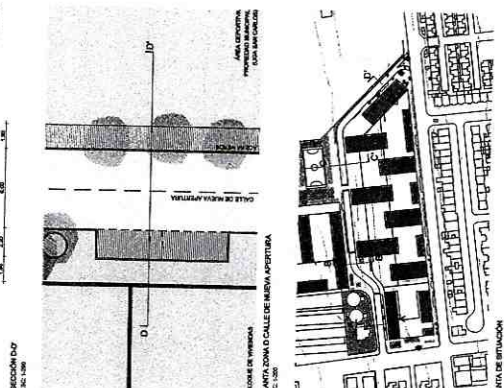
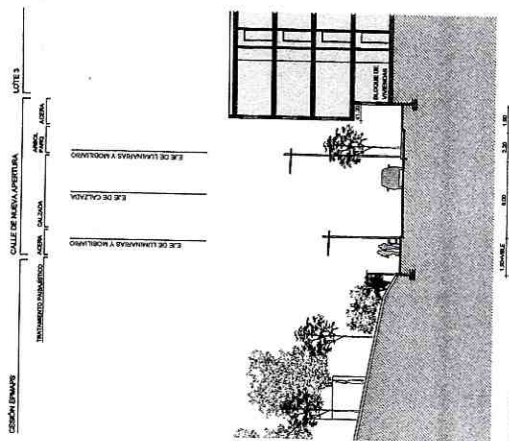
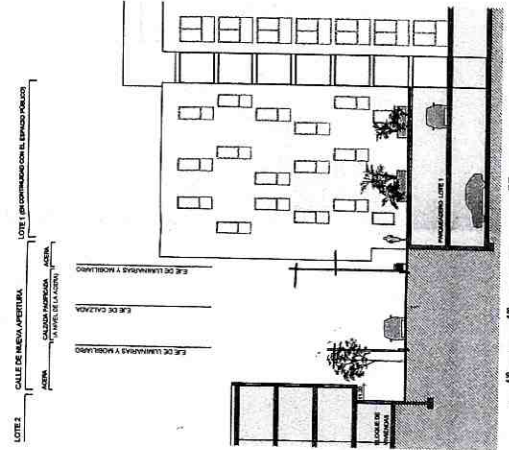
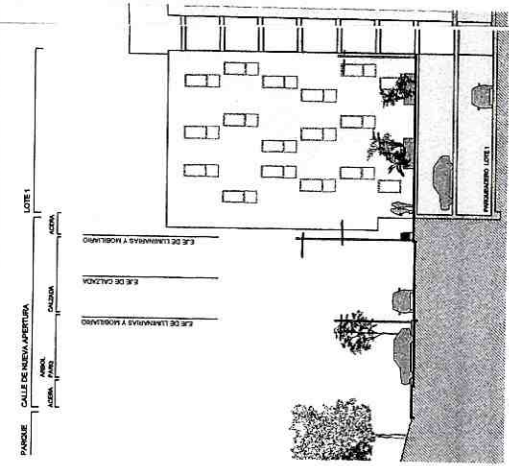
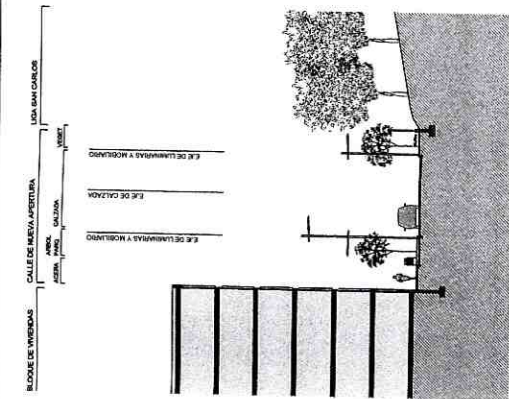
L.E. MONTSEERAT NAVARRO BAEZA
EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAT Y VIVIENDA



CONTENIDO:
SECCIONES VALES CALLE DE NUEVA
APERTURA

FORMATO: BARRIDO 1/100
ESCALA: 1:200
FECHA: JUNIO 2018

PLANO N.º
U-04
REF: 000-2018-0009



PLANTA DE SITUACIÓN

PLANTA ZONA C CALLE DE NUEVA APERTURA

PLANTA ZONA B CALLE DE NUEVA APERTURA

PLANTA ZONA A CALLE DE NUEVA APERTURA

LOTES 1

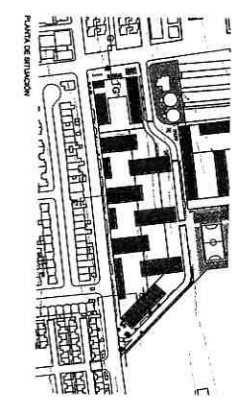
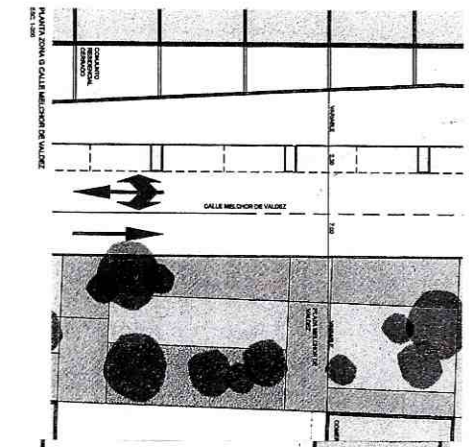
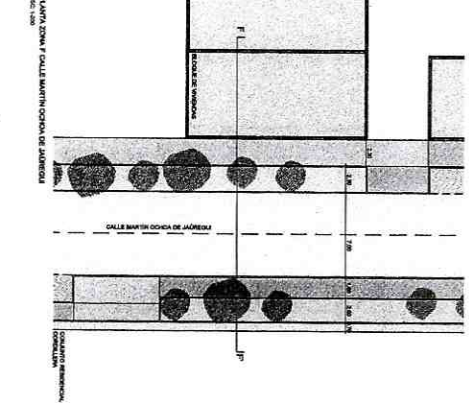
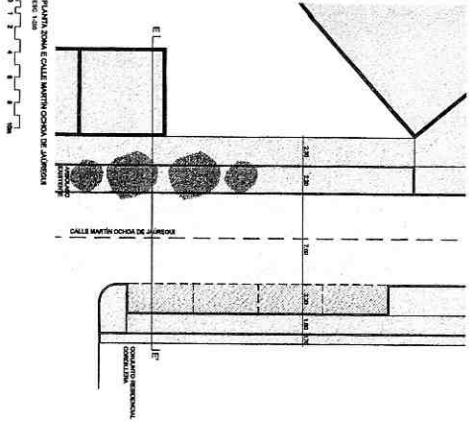
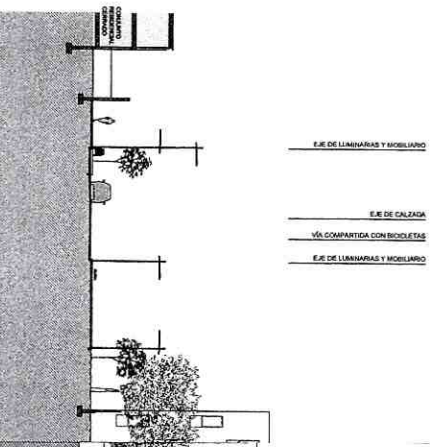
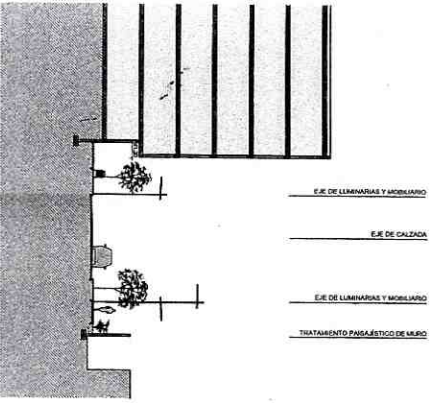
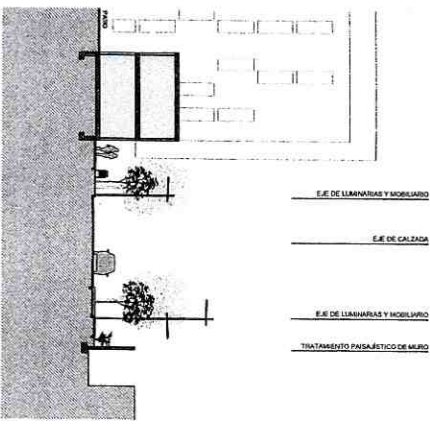
CALLE MARTIN OCIOA DE JARDUESA

LOTES 1

CALLE MARTIN OCIOA DE JARDUESA

LOTES 1

CALLE MELCHOR DE VALDEZ



EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA

Le Movimiento Desarrollo Social

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE HABITAT Y VIVIENDA

PROYECTO URBANO MONOTIPO DE BARRIO VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

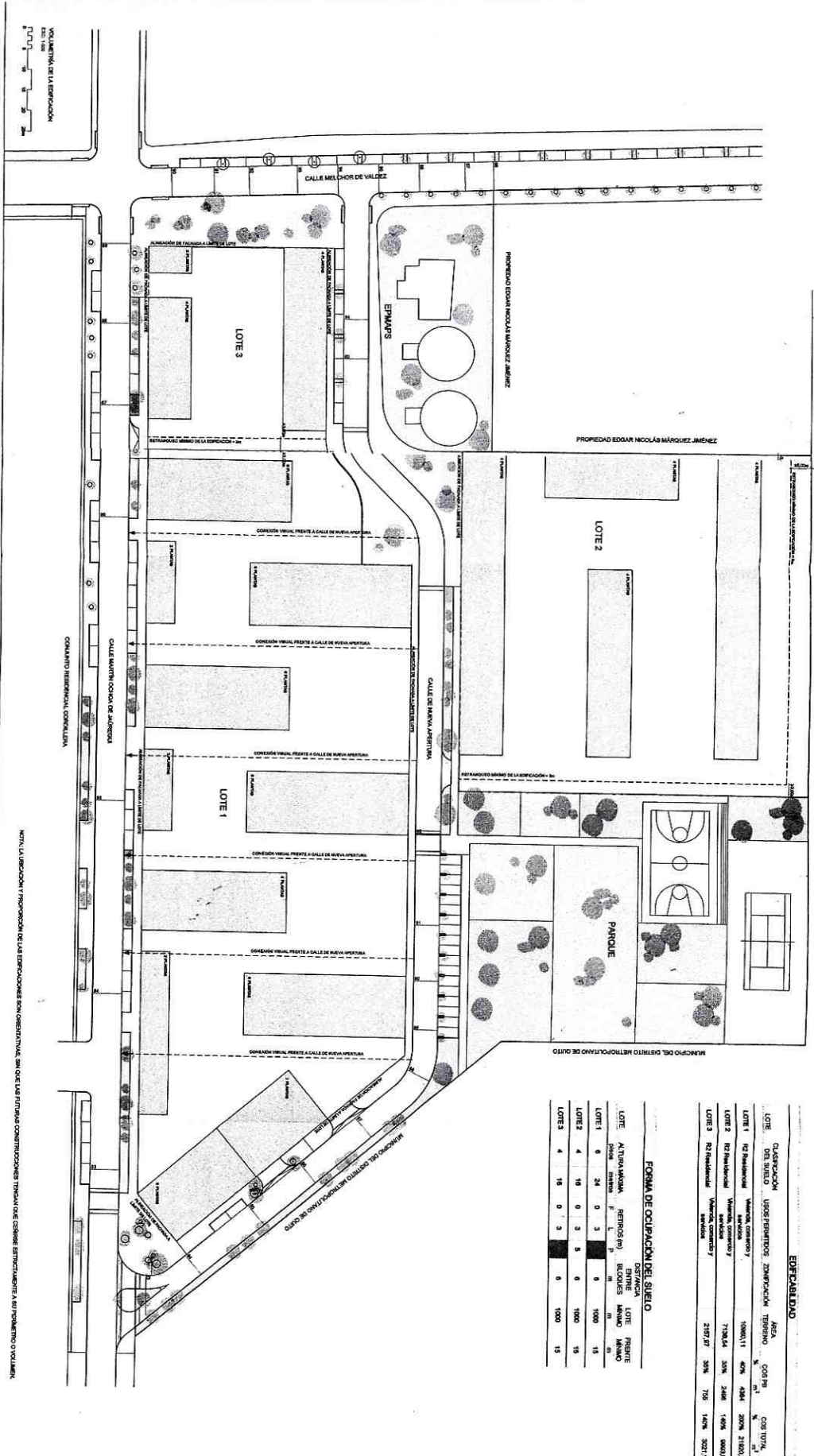
PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPALLA

U-05



EFICIENCIA DEL SUELO

LOTE	USOS PERMITIDOS	ZONIFICACIÓN	ÁREA TOTAL (m ²)	COSÍ TOTAL (%)
LOTE 1	R2 Residencial	Urbanización	15800.11	40%
LOTE 2	R2 Residencial	Urbanización	7308.64	30%
LOTE 3	R2 Residencial	Urbanización	2157.27	30%

FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

LOTE	ÁREA MÁXIMA (m ²)	RETIROS (m)	LOTE FRENTE	LOTE LADO	LOTE FONDO
LOTE 1	24	0	3	0	1000
LOTE 2	4	15	0	3	0
LOTE 3	4	15	0	3	0

PROYECTO VIVIENDA SOCIOCOMUNITARIA

VIVIENDA SOCIAL EN COCHABAMBA

PROYECTO Nº. 005 COCHABAMBA, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

cerfo80 estudio

MILTON ROLDÁN BARRALDA
DISEÑADOR ARQUITECTÓNICO
CALLE SAN MARTÍN, QUITO
TEL: 099 5625555

LAZARITO VILLALBA
DISEÑADOR ARQUITECTÓNICO
CALLE SAN MARTÍN, QUITO
TEL: 099 5625555

CONTRATO: 005/2017
FECHA: JUNIO 2017

U-06

CONTENIDO:
VOLUNTARIA DE LA EDIFICACIÓN

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>10</i>	
OTRO DATO: <i>10</i>	

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:

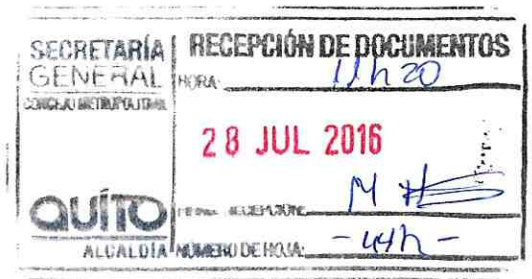
- Informe Técnico de la Secretaría de Movilidad
- Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente
- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Borrador de ordenanza del PUAE Vivienda Social en Cochapamba
- Carta de compromiso de los promotores

Atentamente,

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

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	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

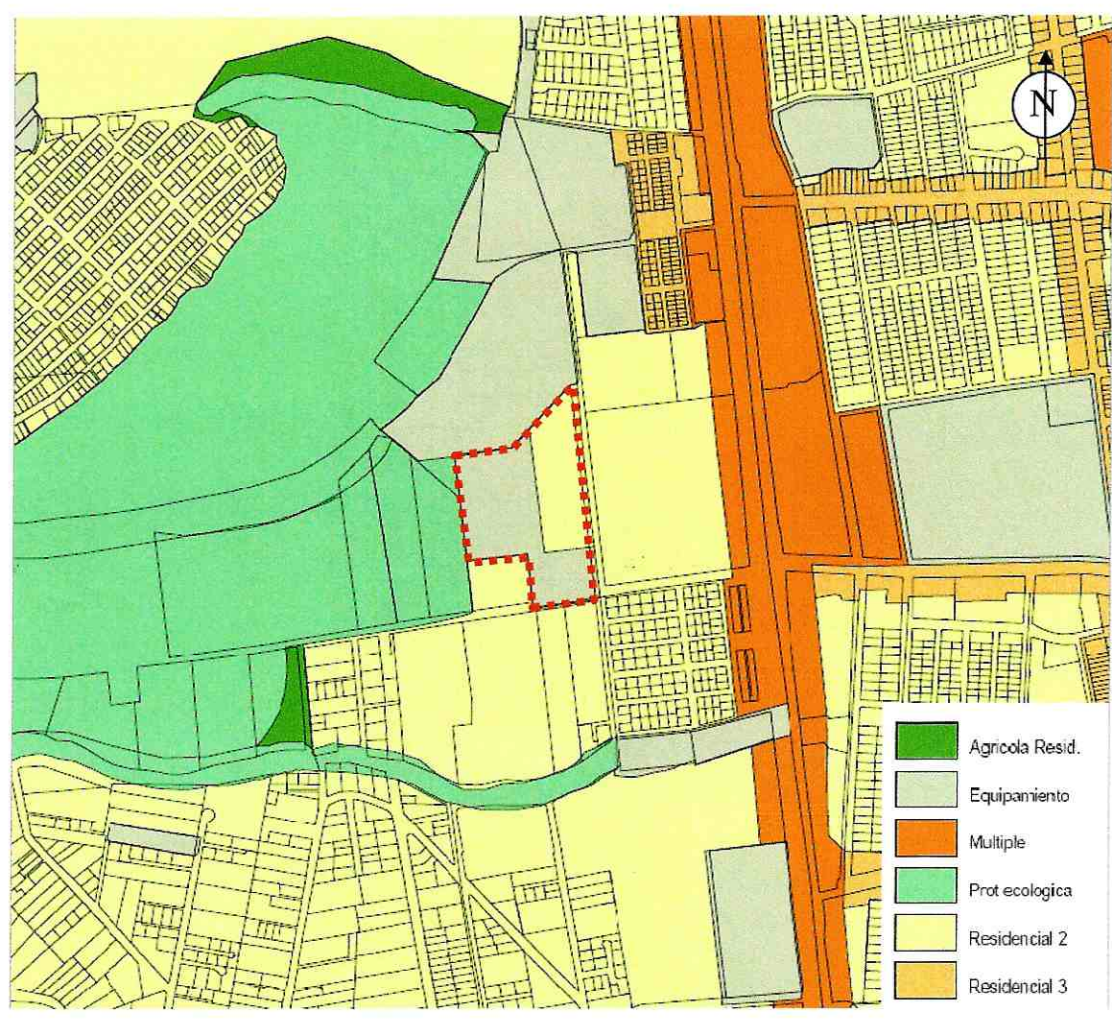
3. USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL:

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:

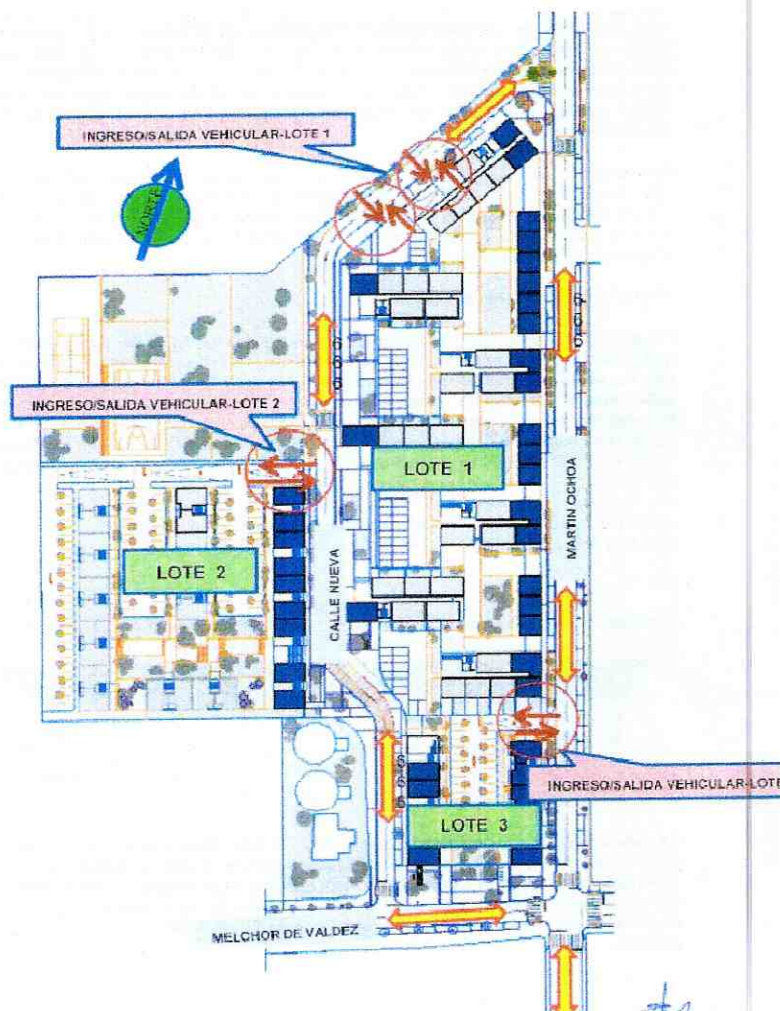
La Secretaría de Movilidad emite informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto **VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA** a nivel de Plan Masa y se establece como requerimiento ejecutar las propuestas realizadas como medidas de mitigación, detalladas en el Informe 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.-

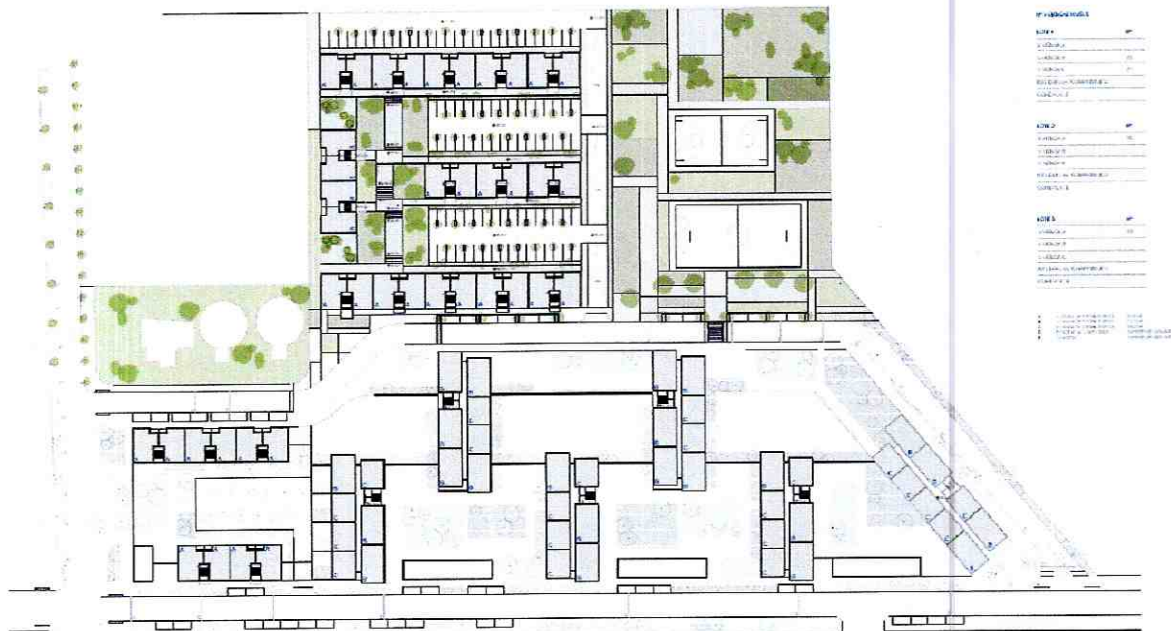
El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial ordena el predio estatal, para su uso en construcción de vivienda de interés público. La propuesta permite el uso residencial del suelo, generando además espacio público que consolide un desarrollo armónico del hábitat.

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:

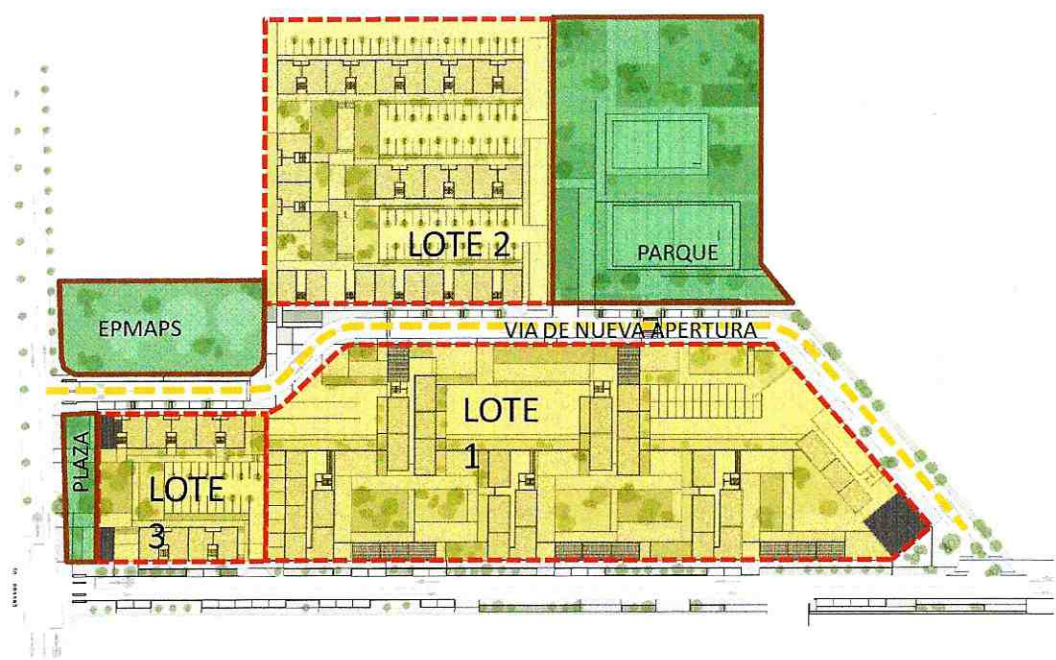
a) **Parque público:** Con una superficie de 5.158,58 m². cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico específico. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento hacia la calle de nueva apertura.

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

