

Oficio No.: SG- 2245
Quito D.M., 15 AGO. 2017
Ticket GDOC:

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Profesora
Luisa Maldonado
Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat

Presentes

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay".

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 226, de 14 de agosto de 2017, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay"; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a las Comisiones competentes en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

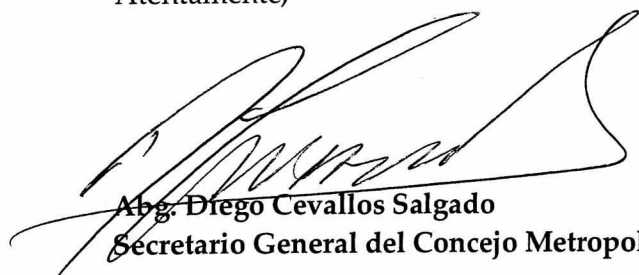
- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado, detalle de las normas a ser reformadas y derogadas con la propuesta.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a las Comisiones de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión conjunta de las Comisiones de Uso de Suelo; y, Vivienda y Hábitat.


Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-08-15	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Vivienda y Hábitat
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 7: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Quito, 14 AGO. 2017

Oficio No. **A** 0226

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente




De mi consideración:

Hago referencia al Oficio No. STHV-2017-4290, de 14 de agosto de 2017, por el que el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arquitecto Jacobo Herdoíza remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Proyecto Urbanístico Especial “Casa para Todos-San Francisco de Huarcaay”.

Con este antecedente, envío a usted que el referido proyecto como iniciativa del Ejecutivo Metropolitano a fin de que se sirva remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,



Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16:30
QUITO ALCALDÍA	14 AGO 2017 NÚMERO DE HOJA: [Handwritten]

Oficio No. STHV-2017-
DM Quito, 4290

14 AGO 2017

Doctor
Mauricio Rodas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Asunto: Se remite Proyecto de Ordenanza que regulará al Proyecto Urbanístico Especial "Casa Para todos-San Francisco de Huarcaý"

Señor Alcalde:

Mediante la presente, remito para su conocimiento y fines consiguientes, el Proyecto de Ordenanza que regulará al Proyecto Urbanístico Especial "Casa para Todos-San Francisco de Huarcaý", al cual se adjunta la respectiva exposición de motivos y los informes que sustentan técnicamente su tratamiento ante la Comisión Conjunta Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat.

Atentamente,


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

Adjunto: Proyecto de Ordenanza, exposición de motivos e informes
JHB/gr

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: Archivo STHV

Rec: Budo
Jacobo Herdoiza
Ago. 14 - 2017
14430

ORDENANZA ESPECIAL N°

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 0311 que “Establece el uso del suelo exclusivo para el desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitarios” fue sancionada el 07 de mayo del 2010. El uso de suelo previsto en dicha ordenanza es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, primera vivienda entre otros mencionados.

En el marco de esta ordenanza, se designó a tres predios de propiedad municipal, en el sector de Quitumbe, parroquia Chillotallo, como suelo para vivienda de interés social, creando posteriormente un proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado “San Francisco de Huarca” con la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de Octubre de 2010. Esta ordenanza fue sustituida por la Ordenanza Metropolitana No. 052, sancionada el 15 de marzo del 2015, la cual mantiene el objetivo social del proyecto de vivienda del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarca”. Su modificación fue necesaria para actualizar la normativa urbanística y arquitectónica aplicable al proyecto y para incrementar la densidad de una de las manzanas, con el fin de incorporar vivienda unifamiliar progresiva destinada a la reubicación de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el DMQ.

Son los predios que conforman el proyecto urbanístico arquitectónico de Huarca los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dona a la Empresa Pública Ecuador Estratégico, con el fin de que sean utilizados para el proyecto de vivienda del gobierno nacional “Plan Casa Para Todos”. Esta donación se realiza en el marco del Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación del Plan Toda una Vida en el Distrito Metropolitano de Quito, firmado el día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan “Toda Una Vida” en el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente se celebró un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa “Casa para Todos”, firmado el día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa “Casa Para Todos” en el Distrito Metropolitano de Quito.

La cláusula cuarta del convenio específico establece los acuerdos de las partes. En la cláusula 4.1. se establece los acuerdos por parte de la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” (STPTUV), y específicamente en el punto 4.1.6. acuerda: “Coordinar con las entidades del gobierno nacional, las acciones y el financiamiento conducente a dotar de infraestructura, servicios, áreas verdes y equipamiento, a los predios destinados al Programa “Casa para Todos”, los cuales serán transferidos a título gratuito, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”. De la misma manera, en la cláusula 4.2. por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en punto 4.2.2. acuerda: “Identificar los potenciales predios que cuenten con factibilidad de servicios básicos completos o aptitudes para permitir la ejecución del Programa “Casa para Todos”, información que será puesta en conocimiento de la STPTUV”.

Estos convenios se enmarcan en la política nacional la cual, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de fecha 3 de Agosto de 2017, establece “(...) Encárguese de la ejecución del Programa “Casa para Todos” y como un componente de la Misión “Todo una Vida”, a la Empresa Pública “Casa para Todos” y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP”. El Gobierno Nacional con el propósito de avanzar hacia una sociedad de bienestar para todos, a través de la lucha contra la pobreza extrema, la entrega de ayuda económica a grupos vulnerables, la construcción de vivienda y la generación de empleo, ha creado el plan “Toda una Vida”, bajo una política de bienestar social y desarrollo económico impulsada por el frente social de dicho nivel de gobierno.

Las políticas centrales de la estrategia del Plan "Toda una Vida" están planteadas para los cuatro años del periodo presidencial 2017-2021 y busca la construcción de una nueva sociedad, de respeto y dignidad para toda la población. El Plan contempla el cuidado de los ciudadanos desde el inicio de sus vidas hasta su etapa como adultos mayores.

Uno de los ejes del Plan "Toda una Vida" es el programa "Plan Casa para Todos", que tiene planificado la entrega de viviendas a las personas de atención prioritaria, que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 viviendas en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán adjudicadas de forma gratuita y 134.000 financiadas bajo la modalidad de copago, con cuotas que van de 20 a 60\$/mes.

En marco de estos ejes estratégicos de política pública y de cooperación entre el Gobierno Nacional y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se hace necesario el desarrollo de un marco normativo urbanístico específico para la implementación del PUAE denominado "Casa para Todos – San Francisco de Huaracay" y que justifica la promulgación de la presente ordenanza.

ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2017, de la Comisión conjunta de Suelo y Hábitat y Vivienda del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

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

- Que, 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, al amparo del convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el día 21 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano autorizó mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, para destinarlos a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".
- Que, al amparo del citado convenio, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), resolvió en sesión de fecha X de agosto de 2017, aprobar la entrega en donación del predio No. X, inmueble de propiedad de la EPMHV, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, con la finalidad de que esta lo destine a la construcción de viviendas dentro del programa "Casa Para Todos".
- Que, la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EEEP-GGP-2017-0273-0, de fecha 3 de agosto de 2017, 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 "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";
- Que, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Movilidad, analizó y resolvió la viabilidad técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" mediante oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017 ;
- Que, los Promotores del proyecto de vivienda social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe contenido en el oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017.
- Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-132/2017, se emite informe de viabilidad a las condiciones de accesibilidad, vías y estacionamientos previstas en el PUAE de Vivienda Social "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca".
- Que, la Secretaría de Ambiente ha determinado que el proyecto cumple con los requerimientos conforme consta del informe SA-POL-0000 de 10 de agosto de 2017,
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2017 expediente No. emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca";
- Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" ha sido analizado en dos sesiones ordinarias conjuntas de las Comisiones de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda, de fechas 16 de agosto de 2017 y 23 de agosto de 2017.
- Que, la Comisión conjunta de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda en sesión de2017 resolvió mediante Informe No.....aprobar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" y remitirlo para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano;

Que, el Concejo Metropolitano en sesión de..... de 2017 aprobó en Primer Debate Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca"·

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 052 SANCIONADA EL 15 DE MARZO DE 2015, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

**Capítulo I
CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.- Establecer las regulaciones aplicables para la edificación al PUAE denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" en materia de uso de suelo, ocupación y edificabilidad así como otras que se detallan en la presente ordenanza.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se ubica en la Parroquia Chillogallo, Sector Quitumbe, entre las calles Oswaldo Hurtado, calle C y calle L, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se implanta en tres lotes propiedad de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, cuyas características principales se describen en el **cuadro No. 1:**

**Cuadro No. 1
PROPIEDADES DE ORIGEN**

LOTE	NO. PREDIO	GEO CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE (m2)
LOTE 1	692453	170101080474005111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	2.178.39
LINDEROS	NORTE SUR ESTE OESTE	LOTE 2 EMPRESA PÚBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO		
LOTE 2	165009	170101080474004111	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	58.899,77
LINDEROS	NOTE SUR ESTE OESTE	CALLE C CALLE OSWALDO HURTADO CALLE L CALLE OSWALDO HURTADO		
LOTE 3	165009	170101080474003000	EMPRESA PUBLICA ECUADOR ESTRATEGICO EP	17.200,00
LINDEROS	NORTE SUR ESTE OESTE	CALLE C CALLE OSWALDO HURTADO LOTE 2 EMPRESA PÚBLICA ECUADOR ESTRATEGICO PROPIEDAD PRIVADA		
* Total de m2 sujeto a ajuste del 10% por normativa ETAM Areas incluidas de acuerdo a la Resolución de Concejo Metropolitano No. C-250, del 2 de Agosto, 2017			TOTAL (m2)	78,278.16*

Artículo 3.- Objetivo del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca”.- El PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se inscribe en el programa *Casa para Todos* del *Plan Toda Una Vida* impulsado por la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida del gobierno Nacional, el mismo que busca dotar de vivienda gratuita o en modalidad de copago a familias de atención prioritaria, extrema y moderada pobreza, debidamente calificadas en el Sistema de Información del Registro Social.

Artículo 4.- Objetivos específicos del PUAE.- El Proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” El proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” tiene los siguientes objetivos específicos:

- a) Desarrollar un marco de vida que garantice los derechos a la ciudad, centrado en la residencialidad, para las familias beneficiarias del programa *Casa para Todos*.
- b) Potenciar el uso de las áreas verdes, la dotación de equipamientos y servicios sociales.
- c) Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial.
- d) Garantizar la adecuada conectividad del proyecto y del sector con la centralidad de Quitumbe.

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 6 lotes edificables (manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

**Cuadro No.2
Superficies**

SUPERFICIES ACTUALES	
ESPACIO	SUPERFICIE
AREA DE LOTE A INTERVENIR	7.77 Has
AREA A INCORPORAR	0,25 Has
TOTAL	8,02 Has
APERTURA DE VIAS	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
AFECTACIÓN VIAL	2.676,31
CALLES NUEVAS	9.438,29
APERTURA TOTAL	12.114,60
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
PARQUES	10.424,96
LOTES EDIFICABLES	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6	57.624,62
TOTAL	68.049,58

Artículo 6.- Condiciones urbanísticas generales.- El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas generales:

- a) El proyecto prevé el desarrollo de 6 conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal los cuales acogerán unidades de vivienda unifamiliar y en bloques de departamentos, correspondientes a la categoría de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.

- b) El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos y barrios circundantes;
- c) Los espacios públicos previstos en el PUAE tales como aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- d) El PUAE preverá la dotación de equipamientos sociales en función de las necesidades insatisfechas del sector en el cual se localiza. Estos se implantarán en la manzana signada como MEQ1.

Artículo 7.- Condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal.-

Las manzanas residenciales, signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 se constituirán en conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y comportarán tipologías de vivienda unifamiliar (de una planta), en bloques de 4 departamentos (tipo 4D, de dos pisos) o de 12 departamentos (tipo 12D, de tres pisos).

Las viviendas unifamiliares se implantarán en terrenos de aproximadamente 100 m² (con una tolerancia de +- 15% en su superficie, en función de la localización específica de cada unidad de vivienda), cuyas áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m² por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actúe como "corazón de manzana". Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Las circulaciones comunales tendrán un ancho que permita el paso simultáneo y en direcciones opuestas de una persona en silla de ruedas y de un peatón. Las pendientes, dimensiones y los tratamientos de piso se regirán por las normas de accesibilidad universal.

En cada conjunto habitacional, los estacionamientos pertenecerán y permanecerán en el tiempo como áreas comunales, prohibiéndose su adjudicación o venta como áreas de uso exclusivo. Su número se calculará en función de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. Las áreas comunales de estacionamiento preverán estacionamientos para personas con discapacidad según el número y dimensiones establecidas en la normativa municipal. Su localización en la manzana permitirá el acceso vehicular directo desde las vías circundantes observando que el ingreso prevea un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal.

Conexos a los estacionamientos o en lugares directamente accesibles a la vía pública, se localizarán los espacios destinados al depósito de desechos sólidos domésticos, en las dimensiones previstas en la normativa vigente. De preverse servicio de recolección de basura con el sistema de contenedores, la localización de estos dispositivos requerirá las adecuaciones necesarias en el diseño de aceras y vías para facilitar la logística, sin causar impactos en la circulación peatonal o vehicular.

Con la finalidad de brindar la necesaria seguridad a los conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se admitirán cerramientos perimetrales a nivel de manzana siempre y cuando estos garanticen la continuidad visual entre el espacio público y las áreas de uso exclusivo y comunal de los conjuntos residenciales. Queda por tanto prohibida la construcción de muros ciegos tanto en el perímetro de las manzanas como en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo correspondientes a las tipologías de vivienda unifamiliar. El diseño y construcción de los cerramientos asegurará un tratamiento homogéneo aplicable a toda la copropiedad de la manzana, el mismo que precautelará la calidad de la imagen urbana, la relación visual entre el espacio público y las áreas comunales y la construcción de un ambiente de seguridad y convivencia ciudadana.

Únicamente las tipologías de vivienda unifamiliar podrán contar con cerramientos transparentes de hasta 1,8 metros de alto en el perímetro de las alcuotas de terreno de uso exclusivo.

Por su organización espacial y morfología urbana, los conjuntos residenciales quedan exentos del requerimiento de vestíbulos hacia los bloques de vivienda o tipologías unifamiliares, sin perjuicio de que a futuro, de requerirse, estos puedan edificarse bajo la modalidad de vestíbulos unificados, en áreas contiguas a los accesos peatonales o playas de estacionamiento.

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. 3**:

**Cuadro No. 3.
Usos de Suelo por Manzana**

MANZANA	DESCRIPCION	USOS
MZ1	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ2	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ3	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ4	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ5	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ6	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MEQ 1	Lote Equipamiento	Equipamiento**
MEQ 2	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 3	Lote Equipamiento	Equipamiento

**Se permitirá comercios y servicios de escala barrial únicamente en la planta baja de los departamentos correspondientes a tipología de vivienda denominada 4D, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde el espacio público.

** El equipamiento de la manzana MEQ1 incluirá obligatoriamente una guardería de escala barrial, la cual podrá ser parte de un edificio con equipamientos comunitarios.

Artículo 9.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.-

- a) **Forma de ocupación.-** La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 y en base a las condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 4
Forma de Ocupación de Suelo

LOTE	ALTURA MAXIMA		RETIROS*			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	LOTE MINIMO	FRETE MINIMO
	pisos	metros	F	L	P			
MZ1	3	9	≤2m	0	0	6	n/a**	0
MZ2	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ3	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ4	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ5	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ6	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MEQ 1	3	12	0	0	5	6	n/a	0
MEQ 2	0	0	0	0	0	6	n/a	0
MEQ 3	0	0	0	0	0	6	n/a	0

* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

** No aplica

- b) **Edificabilidad.-** La edificabilidad del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 5 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas útiles.

Cuadro No. 5
Edificabilidad

LOTE	AREA DE TERRENO (m ²)	COS PB		COS TOTAL	
		%	m ²	%	m ²
MZ1	5.014,51	35%	1.755,08	50%	2.507,26
MZ2	4.064,03	35%	1.422,41	50%	2.032,02
MZ3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ6	15.856,61	35%	5.549,81	80%	12.685,29
MEQ 1	1.946,26	25%	486,56	75%	1.459,69
MEQ 2	3.900,01	0%	0,00	0%	0,00
MEQ 3	4.578,69	0%	0,00	0%	0,00

Los conjuntos residenciales a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas, el reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.- La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Al tratarse de edificaciones con un sistema constructivo de muros portantes de hormigón y cubiertas inclinadas, no se admitirán ni permitirán soluciones de vivienda de desarrollo progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados. El reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 11.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de las viviendas serán las especificadas en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 8
Dimensiones mínimas de las viviendas “Casa para Todos”

LOCALES	Áreas Útiles Mínimas de los locales (m ²)		Lado Mínimo del Local (m)
	Número de Dormitorios		
	2d	3d	
SALA - COMEDOR	16,00	16,00	2,60
COCINA	7,00	7,00	1,20
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS	17,00	17,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	7,90	7,90	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	6,30	6,30	2,00
DORMITORIO 2 y 3 (cama simple)	6,30	6,30	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTERIOR (departamentos)	2,40	2,40	1,10

Capítulo III DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 12.- De los Servicios Básicos.- Los servicios básicos y sus infraestructuras 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) Energía eléctrica y conectividad:

- Las redes de iluminación, eléctrica y de telecomunicaciones se realizarán de manera soterrada observando la normativa nacional y municipal vigente.
- La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizaran una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.

b) Agua potable, alcantarillado y saneamiento:

- La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinadas a equipamiento.
- El proyecto considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.

c) Vialidad y transporte público:

- El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitiva de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
- De requerirse, la instalación de paradas de transporte público estará a cargo de la EPMMOP.

d) Recolección de desechos sólidos:

- De estimarse necesario, la instalación de contenedores para la recolección de desechos sólidos estará a cargo de EPMASEO.

Capítulo IV DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO

Artículo 13.- Espacio público y áreas verdes.- El Proyecto generará los espacios públicos equipados que se detallan en el artículo 15 de la presente ordenanza. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. 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. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No obstante, para las hileras de árboles en aceras, áreas de equipamiento y espacios verdes en general se recomiendan las especies de árboles señaladas en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a) Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
- b) En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro de ancho, medido desde el bordillo, se destinará a los alcorques para arbolado.

Artículo 15.- Espacio público recreativo.- Se establecen áreas de uso público con fines recreativos y deportivos cuya definición geométrica referencial consta en el Anexo No. 1, plano P03.

- a) Espacio público recreativo y deportivo: Con una superficie aproximada de 10.424,96 m² cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico y de equipamiento específico a cargo del promotor. Los espacios públicos recreativos serán de acceso público sin restricciones y no estarán delimitados por ningún cerramiento hacia las calles de nueva apertura. El cuadro No. 6 muestra los linderos de estos espacios:

Cuadro No. 6
Espacio público recreativo

ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
MEQ 1*	1.946,26	CALLE B 47,69	CALLE A 50,38	CALLE 1 39,80	VARIOS PREDIOS 39,89
MEQ 2	3.900,01	CALLE B 98,00	CALLE A 98,00	CALLE 2 39,80	CALLE 1 39,80
MEQ 3	4.578,69	CALLE B 115,07	CALLE A 115,04	CALLE L 39,80	CALLE 2 39,80
PARQUES	10.424,96				

La manzana denominada MEQ1 podrá integrar en su superficie un área recreativa abierta de acceso público al área destinada a equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de la presente ordenanza.

Capítulo V
DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Artículo 16.- Sistema vial.- Los promotores del presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el diseño y jerarquización vial previstos en el Anexo 1, Plano P04, de la presente ordenanza. Estas obras se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico. Las características de las vías serán las siguientes, de acuerdo al cuadro No. 7 y No. 8:

Cuadro No. 7
Tipos y jerarquización vial

NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	ANCHO VIAL
CALLE A	Peatonal	6m
CALLE B	Peatonal	6m
CALLE 1	Local Tipo E	12m
CALLE 2	Bulevar peatonal	12m

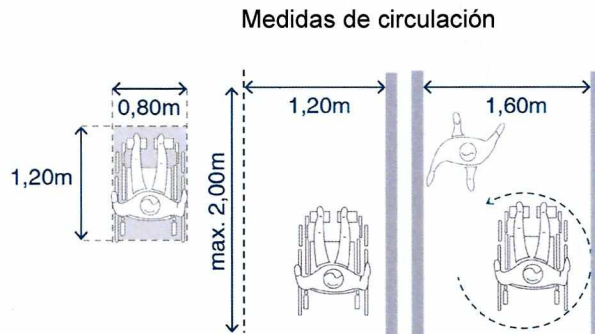
Cuadro No. 8
Dimensiones y linderos de las vías

ESPACIO	SUPERFICIE (m ²)	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
CALLE A	1.726,10	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	MZ1, CALLE 1, MZ3, CALLE 2 y MZ4	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		287.42	287.94	6.00	6.02
CALLE B	1.707,32	MZ2, CALLE 1, MZ4, CALLE 2 y MZ6	MEQ1, CALLE 1, MEQ2, CALLE2 y MEQ3	CALLE L	VARIOS PREDIOS
		284.35	287.76	6.00	6.01
CALLE 1	2.809,39	MZ1, CALLE A, MEQ1, CALLE B y MZ2	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		247.94	242.61	18.42	18.06
CALLE 2	3.195,48	MZ3, CALLE A, MEQ2, CALLE B y MZ4	MZ5, CALLE A, MEQ3, CALLE B y MZ6	CALLE C	CALLE OSWALDO HURTADO
		276.41	280.17	12.32	12.04

APERTURA DE VIAS	9438,29 m2				
------------------	------------	--	--	--	--

Artículo 17.- Accesibilidad Universal.- Para garantizar la accesibilidad al espacio público y áreas comunales, la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual su diseño observará los siguientes lineamientos de accesibilidad universal al medio físico.

- a) **Medidas mínimas de circulación:** Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60metros.



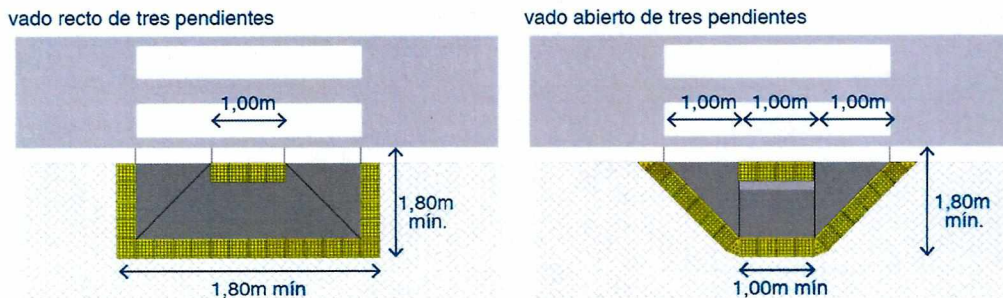
Fuente: STHV, DMDU 2017

- b) **Señalización podotáctil.-** En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes. La señalización podotáctil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se deberá observar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.

- c) **Vados peatonales.-** Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo al gráfico 1 y 2.

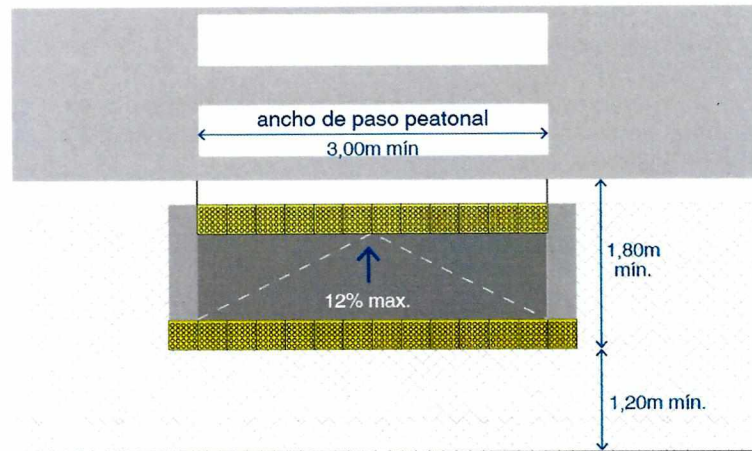
Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

**Gráfico 1
Vados peatonales**



Fuente: STHV, DMDU 2017

Gráfico 2
Vado compartido peatonal / vehicular



Fuente: STHV, DMDU 2017

Capítulo VI

COMPROMISOS DEL PROYECTO Y DEL PROMOTOR

Artículo 18.- Compromisos de los promotores.- Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras de infraestructura, equipamientos y vivienda, de acuerdo a los proyectos definitivos a ser desarrollados por la Empresa Pública Ecuador Estratégico. De igual forma será responsabilidad de dicha empresa, llevar a cabo el plan de acompañamiento social a los futuros beneficiarios del programa de vivienda, el cual incluirá la formulación del reglamento interno de copropiedad.

Artículo 19.- Procesos de registro y licenciamiento.- El proyecto observará el flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento prioritario a este proyecto para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 20.- Integralidad del hábitat.- Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y en entorno edificado. El desarrollo del proyecto considerará la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante. La dotación de servicios públicos e infraestructura y la generación de espacios públicos y equipamientos tendrán la función de integrar a la comunidad residente del sector.

El plan de acompañamiento social, a cargo del promotor, fomentará la organización comunitaria y aquella de la copropiedad en régimen de propiedad horizontal así como la capacitación en actividades productivas y ambientales.

Artículo 21.- Desarrollo comunitario.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir. Las áreas verdes recreativas y deportivas de acceso público y los

equipamientos públicos garantizarán la dotación de condiciones físicas para prácticas que coadyuven al fortalecimiento de estos objetivos de desarrollo integral.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento social, a cargo del promotor, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades y el mantenimiento de la copropiedad, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima. Su implementación se ejecutará en coordinación con las instancias municipales competentes.

Artículo 22.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.- Las personas con discapacidad y de tercera edad serán ubicadas prioritariamente en las plantas bajas de las diferentes tipologías multifamiliares y unifamiliares.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente.

Segunda.- Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por la Secretaría de 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 y deberá cumplir con los requisitos legales previstos para dichos trámites.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- Previo al licenciamiento metropolitano urbanístico, el promotor deberá realizar la integración parcelaria de los tres lotes que conforman el PUAE denominado "San Francisco de Huarca".

Segunda.- El informe de movilidad del año 2015, que sirvió como base para la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 0052 sancionada el 15 de marzo de 2015 deberá ser actualizado por la Secretaría de Movilidad en el plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza. Los requerimientos y recomendaciones de obras de mitigación al tráfico y a la movilidad derivados de este informe deberán ser obligatoriamente implementados por el promotor del PUAE durante la construcción del proyecto.

Disposición derogatoria.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0052 sancionada el 15 de marzo de 2015 y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca".

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

Dada en la Sala del Concejo Metropolitano, el.....de.....de 2017.

ANEXOS

ANEXO 1

PLANOS DE ORDENANZA

P01 UBICACION.

P02 PREDIOS.

P03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

P04 SISTEMA VIAL.

ANEXO 2

LISTADO DE ESPECIES DE ARBOLES RECOMENDADOS

ANEXO 1

PLANOS DE ORDENANZA

P01 UBICACION.

P02 PREDIOS.

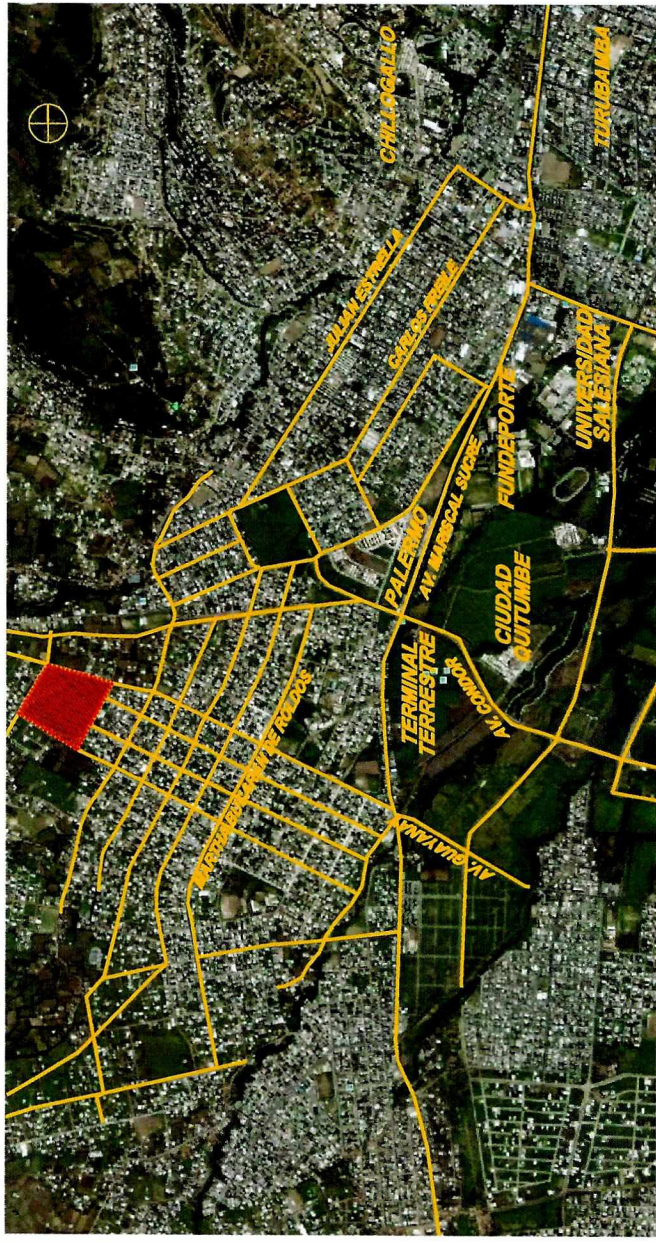
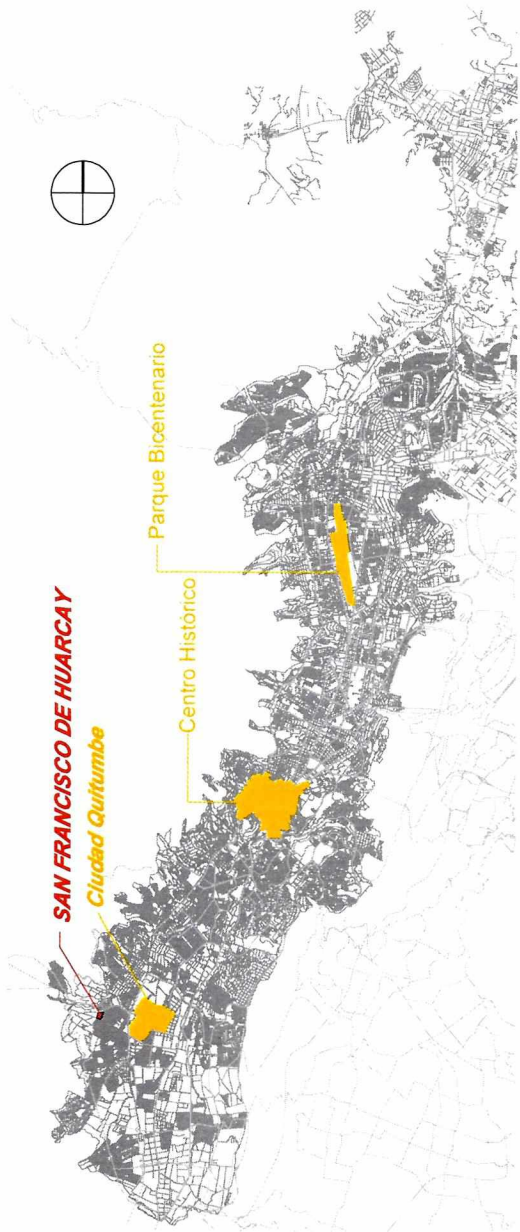
P03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

P04 SISTEMA VIAL.

SAN FRANCISCO DE HUARCAY
Ciudad Quitumbé

Parque Bicentenario

Centro Histórico



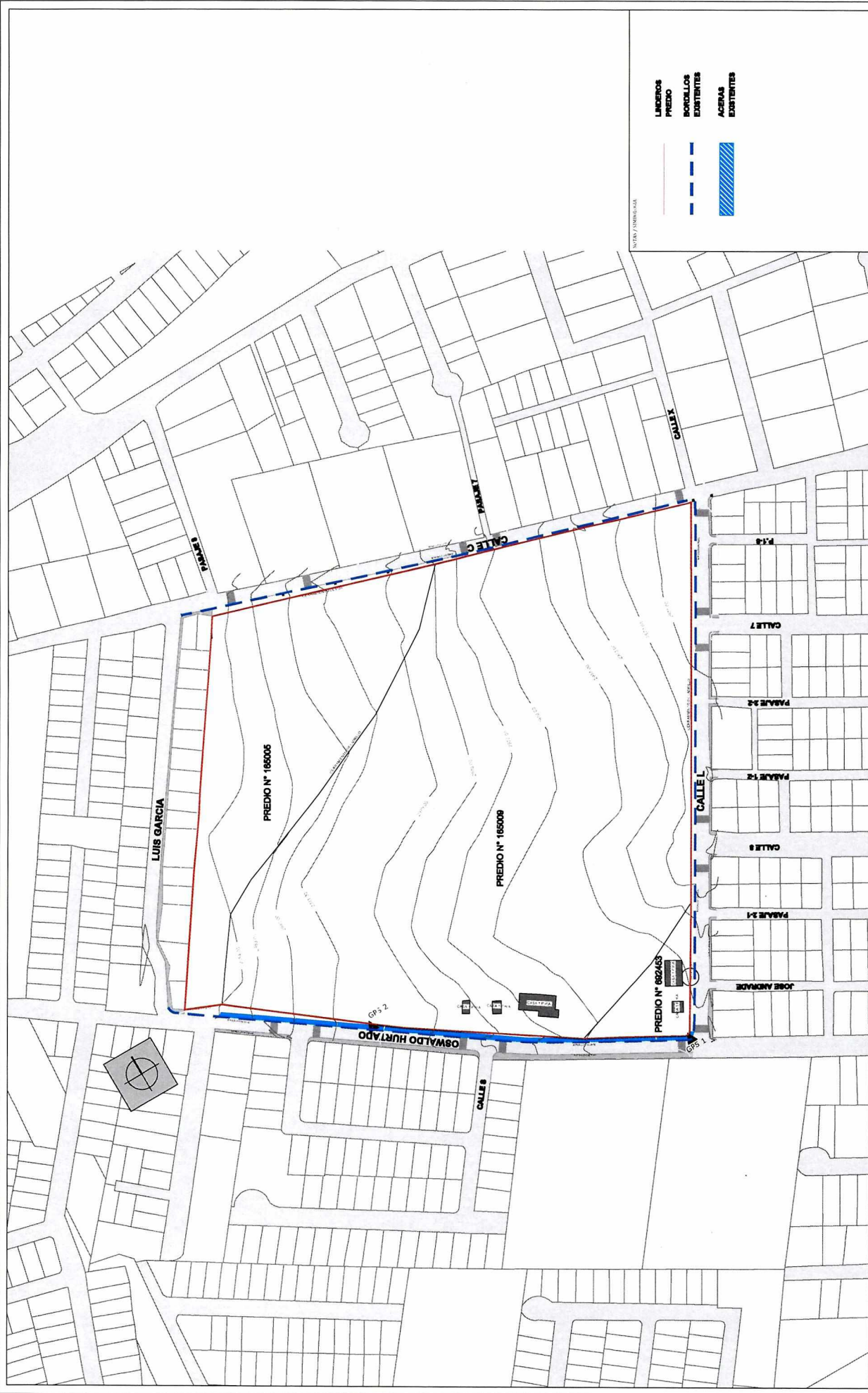
INTERVALO



SAN FRANCISCO DE HUARCAY

NOTAS GENERALES		DIRECCIÓN DE INGENIERÍA		DISEÑO DE INGENIERÍA		REVISIÓN DE INGENIERÍA		AUTORIZACIÓN DE INGENIERÍA		FECHA		CLIENTE	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANÍSTICO E INGENIERÍA	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		EQUADOR ESTRATÉGICO EP	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		PROYECTO ESPECIAL URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		"PLAN CASA PARA TODOS - SAN FRANCISCO DE HUARCAY"	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		PROYECTO	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		URBANO	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		FOLIO DE NUMERO	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		TITULO	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		Escala	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		AUTOR	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		FECHA	
C		C		C		C		C		Pag. 01 de 01		C	

ESTE PLAN URBANÍSTICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) FUE ELABORADO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA URBANA (INPP) EN COLABORACIÓN CON EL GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE HUARCAY. EL PLAN URBANÍSTICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) FUE ELABORADO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA URBANA (INPP) EN COLABORACIÓN CON EL GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE HUARCAY.



NOTAS GENERALES		REVISIÓN DE BARRIOS		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		REVISIÓN		
NÚMERO	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA

UNIVERSIDAD REGISTRO DE PLANOS	FECHA	PLAN	PROYECTO
UNIVERSIDAD REGISTRO DE PLANOS	15/07/2017	PROYECTO DE BARRIO	PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"
UNIVERSIDAD REGISTRO DE PLANOS	15/07/2017	PROYECTO DE BARRIO	PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"
UNIVERSIDAD REGISTRO DE PLANOS	15/07/2017	PROYECTO DE BARRIO	PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"
UNIVERSIDAD REGISTRO DE PLANOS	15/07/2017	PROYECTO DE BARRIO	PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"

CLIENTE		PROYECTO		FECHA		ESTADO	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017		ESTADO ACTUAL	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017		ESTADO ACTUAL	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017		ESTADO ACTUAL	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017		ESTADO ACTUAL	

PREPAREDADO POR	FECHA	REVISADO POR	FECHA	Aprobado
ING. JUAN CARLOS GARCÍA	15/07/2017			
ING. JUAN CARLOS GARCÍA	15/07/2017			
ING. JUAN CARLOS GARCÍA	15/07/2017			
ING. JUAN CARLOS GARCÍA	15/07/2017			

CLIENTE		PROYECTO		FECHA	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	

CLIENTE		PROYECTO		FECHA	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	

FECHA	ESTADO
15/07/2017	ESTADO ACTUAL
15/07/2017	ESTADO ACTUAL
15/07/2017	ESTADO ACTUAL
15/07/2017	ESTADO ACTUAL

CLIENTE		PROYECTO		FECHA	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	

CLIENTE		PROYECTO		FECHA	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	

CLIENTE		PROYECTO		FECHA	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	
EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCION EPM		PROYECTO DE BARRIO "EL ESPERANZA"		15/07/2017	

ESTE PLANO CONTIENE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL. POR FAVOR NO REPRODUZCA, COPIE, DISTRIBUYA, O DIVULGUE ESTE PLANO SIN EL consentimiento de EPM. THIS DRAWING CONTAINS CONFIDENTIAL INFORMATION. PLEASE DO NOT REPRODUCE, COPY, DISTRIBUTE, OR DISCLOSE THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF EPM.



ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDIQ
 MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTAS Y OBSERVACIONES

<p>NOTAS Y OBSERVACIONES</p> <p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	
<p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	
<p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	
<p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	
<p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	
<p>PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>		<p>FECHA: 14/03/2017</p>		<p>TÍTULO: MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS</p>	



EMPRESA PROMOTORA DE DESARROLLO
 EMPRESAS VIDA S.A.
 ECUADOR LEONARDO P.F.
 PLAN MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS
 MANIZANAS
 FECHA: 03 de 01 de 2017

PROYECTO DE MANIFIESTA DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL DE MANIZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SECTOR 11 DEL CANTÓN DE MANIZANAS, PROVINCIA DE MANIZANAS
 THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF THE ARCHITECT AND SHOULD NOT BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT.

ANEXO 2

LISTADO DE ESPECIES DE ARBOLES RECOMENDADOS

Árboles recomendados por la Secretaría de Ambiente para
PUAE “Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay”

Arboles de pequeño porte		
Nombre	Nombre científico	Tipo
<i>Acacia azul</i>	<i>Acacia bayleyana</i>	<i>Exótico</i>
<i>Acacia púrpura</i>	<i>Acacia bayleyana cv. Rubra</i>	<i>Exótico</i>
<i>Arrayán tola, Guayabo de Castilla</i>	<i>Myrcianthes leucoxylla</i>	<i>Nativo</i>
<i>Cepillo rosado macho</i>	<i>Callistemon macropunctatus</i>	<i>Exótico</i>
<i>Cedrillo o Ayatocte</i>	<i>Phyllanthus salviifolius</i>	<i>Nativo</i>
<i>Chamburo</i>	<i>Carica pubescens</i>	<i>Nativo</i>
<i>Chilca blanca</i>	<i>Baccharis latifolia</i>	<i>Nativo</i>
<i>Chilca rosada</i>	<i>Dodonaea viscosa</i>	<i>Exótico</i>
<i>Cucarda</i>	<i>Hibiscus rosasinensis</i>	<i>Exótico</i>
<i>Dracena, Cordiline</i>	<i>Dracaena australis</i>	<i>Exótico</i>
<i>Farol chino</i>	<i>Abutilon striatum</i>	<i>Nativo</i>
<i>Fitosfero, Laurel Huesito</i>	<i>Pittosporum undulatum</i>	<i>Exótico</i>
<i>Floripondio blanco</i>	<i>Brugmansia ssp.</i>	<i>Nativo</i>
<i>Guantugcillo o Ajicillo</i>	<i>Lochroma fuchsoides</i>	<i>Nativo</i>
<i>Laurel de cera</i>	<i>Myrica pubescens</i>	<i>Nativo</i>
<i>Lechero verde</i>	<i>Euphorbia laurifolia</i>	<i>Exótico</i>
<i>Morera</i>	<i>Morus alba</i>	<i>Exótico</i>
<i>Nispero</i>	<i>Eriobothrya japonica</i>	<i>Exótico</i>
<i>Piracanto</i>	<i>Pyracantha coccinnea</i>	<i>Exótico</i>
<i>Pomarosa</i>	<i>Eugenia jambos L. myrtifolia</i>	<i>Exótico</i>
<i>Romerillo, Podocarpus</i>	<i>Podocarpus sprucei</i>	<i>Nativo</i>
<i>Sacha capulí o Peralillo</i>	<i>Vallea stipularis L.</i>	<i>Nativo</i>
<i>Sandalla, Sarno, Trompeto</i>	<i>Bocconia integrifolia</i>	<i>Nativo</i>
<i>Trueno árbol, Ligustrum</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Exótico</i>
<i>Yalomán</i>	<i>Delostoma integrifolium</i>	<i>Nativo</i>
<i>Cedrillo</i>	<i>Phyllanthus salviifolius</i>	<i>Nativo</i>

Arboles de mediano porte

Nombre	Nombre científico	Tipo
Acacia motilón/Alcaparro	<i>Senna viarum</i>	no recomendada
Alamo verde	<i>Populus deltoides</i>	Exótico
Aliso	<i>Alnus acuminata</i>	Nativo
Arrayán común	<i>Myrcianthes hallii</i>	Nativo
Cepillo blanco	<i>Melaleuca armillaris</i>	Exótico
Calistemo amarillo	<i>Callistemon salignus</i>	Exótico
Cepillo rojo llorón	<i>Callistemon viminalis</i>	Exótico
Cholán	<i>Tecoma stans</i>	Nativo
Eucalipto moneda	<i>Eucalyptus cinerea</i>	Exótico
Ciprés piramidal	<i>Cupressus sempervirens</i>	Exótico
Eucalipto Rojo	<i>Eucalyptus ficifolia</i>	Exótico
Frejolón, Peoneo	<i>Erythrina coralloides</i>	Nativo
Jaboncillo	<i>Dendrobangia boliviana</i>	Nativo
Jiguerón, Pusupato	<i>Aegiphila ferruginea</i>	Nativo
Eugenia	<i>Eugenia myrtifolia</i>	Nativo
Porotón	<i>Erythrina edulis T.</i>	Nativo
Pumamaqui	<i>Oreopanax ecuadorensis</i>	Nativo
Roble andino	<i>Roupala obovata</i>	Nativo
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	Nativo

Arboles de gran porte

Nombre	Nombre científico	Tipo
Cedro	<i>Cedrela montana</i>	Nativo
Acacia negra	<i>Acacia melanoxylon</i>	no recomendada
Fresno, Urapán	<i>Fraxinus chinensis</i>	Exótico
Grevillea	<i>Grevillea robusta</i>	Exótico
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Exótico
Nogal	<i>Juglans neotropica</i>	Nativo
Palma coco cumbi, Palma de Quito	<i>Parajubaea cocoides</i>	Nativo
Palma de cera, Palma Vela	<i>Ceroxylon andicola H.</i>	Nativo

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY"**

1. ANTECEDENTES.-

El 21 de julio de 2017 se firma el Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación del Plan Toda una Vida en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan "Toda Una Vida" en el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente se firma un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa "Casa para Todos", firmado el mismo día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa "Casa Para Todos" en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Plan "Toda una Vida", particularmente su componente "Casa para Todos" tiene planificado la entrega de casas a las personas que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 casas en el territorio ecuatoriano en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán gratuitas y 134.000 financiadas a bajo costo bajo la modalidad de copago.

Mediante oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-O del 3 de agosto de 2017, la Empresa Pública Ecuador Estratégico, ingreso el proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca", a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante GDOC No. 2017-113679, el 4 de agosto de 2017.

El 4 de agosto de 2017 se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE. Y el 10 de agosto de 2017 la Mesa Técnica de PUAE resolvió sobre la viabilidad del proyecto denominado "Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca" con dictamen de viable con algunas recomendaciones y requerimientos a nivel ambiental y de movilidad los cuales están recogidos en el informe de viabilidad emitido el día 15 de agosto de 2017 mediante oficio STHV-DMPPS- 000 GDOC 2017-113679.

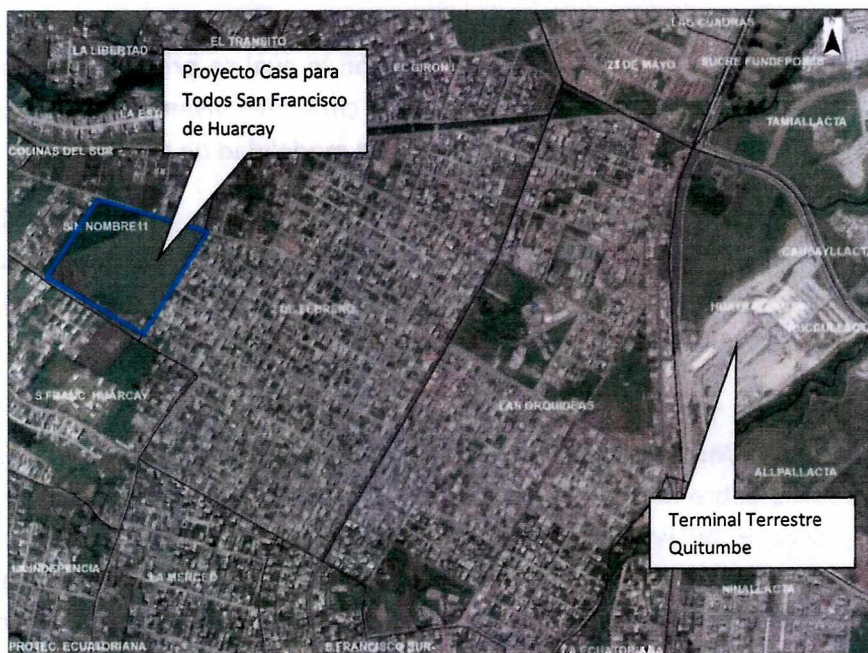
El proyecto urbanístico presentado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, reconoce que los predios donados a su favor para dicho proyecto son parte de la Ordenanza 0052, sustitutiva de la ordenanza No. 0311, sancionada el 15 de marzo del 2015, del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarca” como proyecto de vivienda de interés social y de reasentamiento de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el DMQ.

El proyecto presentado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico para ser desarrollado en los predios designados bajo la ordenanza 0052 como predios para vivienda de interés social respeta el objetivo social del proyecto, así como también el planteamiento urbanístico. Este informe resalta cuáles son los nuevos aportes del proyecto o los cambios al desarrollo urbanístico en el marco del “Plan Toda una Vida” y Plan “Casa para Todos” .

2.- UBICACIÓN.-

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Plan “Casa para Todos”- San Francisco de Huarca, se ubica en la parroquia de Chillotallo jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe, en los lotes con predio No. 165009, 692453 y 165005 que suman una superficie de 8.02 ha. Estos predios actualmente se encuentran regulados bajo la Ordenanza Metropolitana No.0052 sancionada el 18 de marzo de 2015.

Gráfico No. 1
Ubicación del Proyecto



3.- PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA.-

El proyecto desarrollado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, propone la generación de vivienda de interés social destinada principalmente a familias de bajos recursos económicos que no disponen de vivienda, cuya implantación se puede apreciar en el gráfico No.2. El planteamiento urbanístico demuestra un aprovechamiento del suelo al combinar tres diferentes tipologías de vivienda, entre ellas unifamiliares en una planta, y multifamiliares en 2 y 3 plantas. Así como ocurre en la Ordenanza Metropolitana 0052 del 2015, el lote se divide en seis manzanas sobre las cuales se desarrollan los conjuntos de vivienda de interés social combinando las diferentes tipologías. Desarrollando el siguiente programa urbano-arquitectónico:

1. 618 unidades habitacionales distribuidas en seis manzanas bajo tres diferentes tipologías de vivienda.
2. Áreas verdes más equipamientos en una superficie de 10.424,96 m2.
3. Bulevar central peatonal.

Gráfico No. 2
Implantación del proyecto



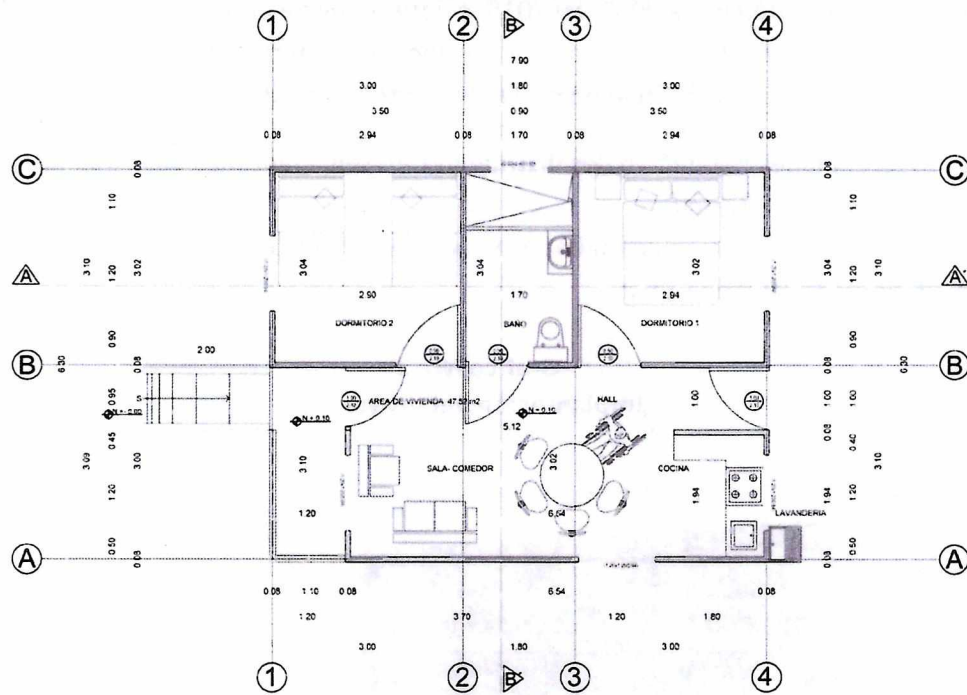
Fuente: Expediente presentado por el promotor

3.1 .- TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

El proyecto incluye tres tipologías de viviendas:

1. Unifamiliar en una sola planta, que incluye area de sala-comedor, cocina, un baño completo, y dos dormitorios, en un area total de 52m² y un costo aproximado de \$240,13 el metro cuadrado de construcción.

Gráfico No. 3
Planta vivienda unifamiliar



Fuente: Expediente presentado por el promotor

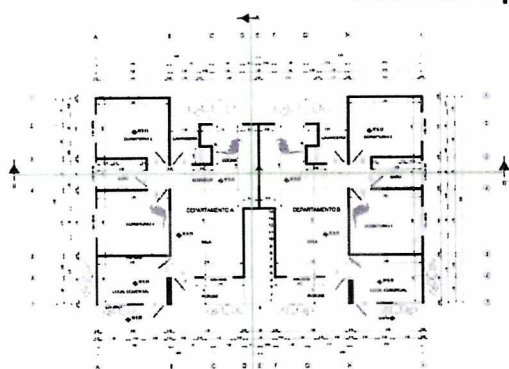
Gráfico No. 4
Render vivienda unifamiliar



Fuente: Expediente presentado por el promotor

2. La tipología 4D consiste en un bloque de viviendas tipo departamento en multifamiliar de cuatro unidades en dos pisos. Cada vivienda cuenta con una sala-comedor, cocina, un baño completo, tres dormitorios, un area de lavandería en un total de 53m² a un costo de \$250 el metro cuadrado de construcción.

Gráfico No. 5
Viviendas Tipo 4D



Planta baja arquitectónica
53 M²

Sala-Comedor	13.27 M ²
Cocina	4.18 M ²
Baño completo	2.42 M ²
Dormitorio 1	7.59 M ²
Dormitorio 2	7.07 M ²
Dormitorio 3	5.80 M ²
Lavandería	2.61 M ²
Circulación	9.56 M ²

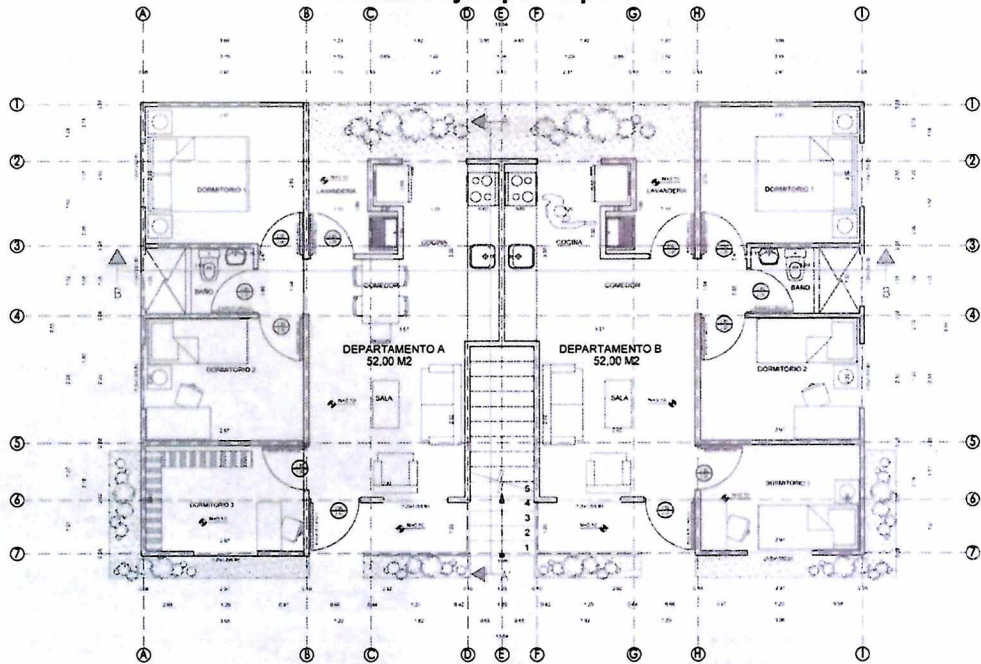


Vivienda	Área	costo /m ²	Costo por bloque
Bloque Vivienda Tipo 4D ampliada (4 departamentos)	193,2m ²	250	USD 48.300



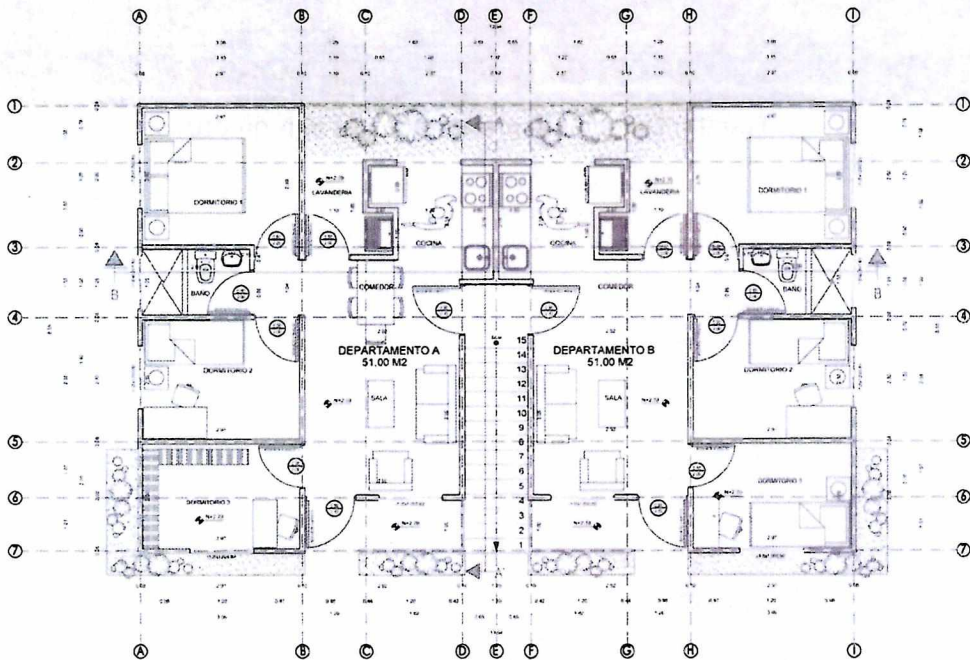
Fuente: Expediente presentado por el promotor

Gráfico No. 6
Planta Baja tipo - Tipo 4D



Fuente: Expediente presentado por el promotor

Gráfico No. 7
Segunda planta - Tipo 4D



Fuente: Expediente presentado por el promotor

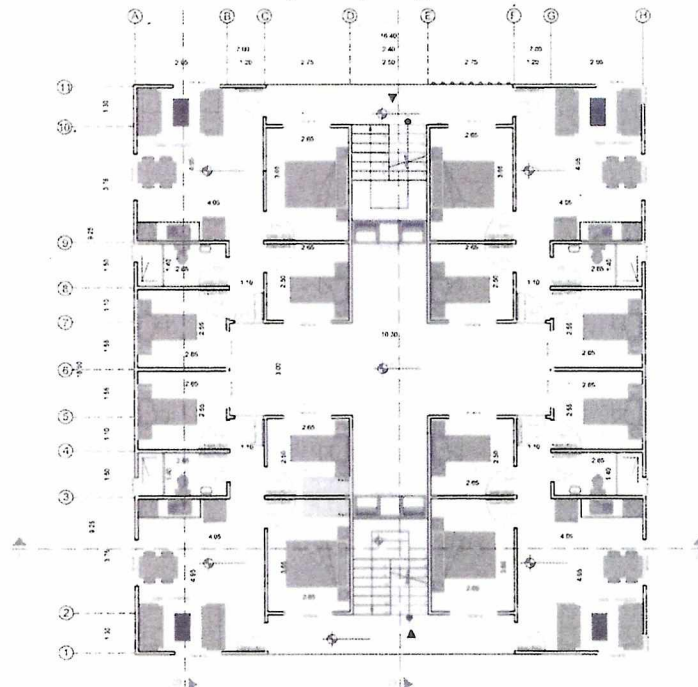
3. Tipología 12D consiste en un bloque de viviendas de tipo departamento en edificio multifamiliar de doce unidades en tres pisos. Cada vivienda cuenta con una sala-comedor, cocina, un baño completo, tres dormitorios, un area de lavandería en un total de 63m2 a un costo de \$250 el metro cuadrado de construcción.

4. **Gráfico No. 8**
Viviendas - Tipología 12D



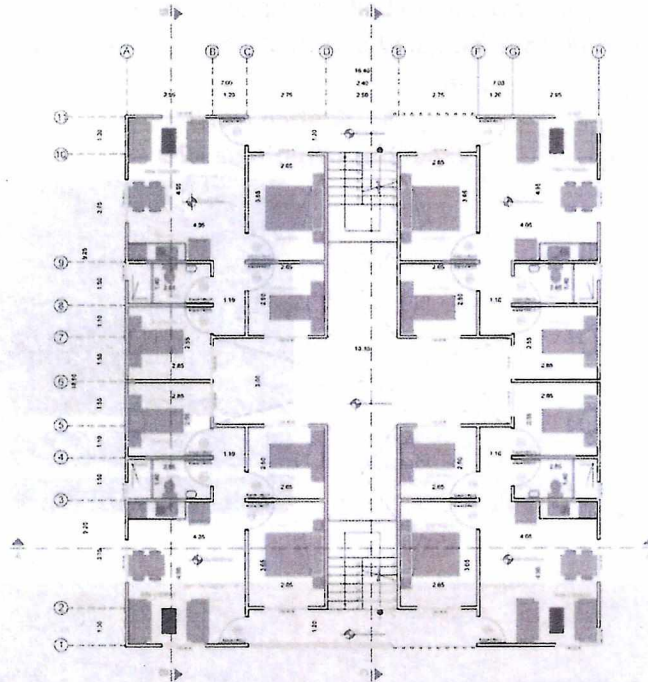
Fuente: Expediente presentado por el promotor

Gráfico No. 9
Planta Baja - Tipología 12D



Fuente: Expediente presentado por el promotor

Gráfico No. 10
Planta alta - Tipología 12D



Fuente: Expediente presentado por el promotor

3.2 ÁREAS EDIFICABLES Y ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL.- El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial prevé la siguiente distribución de superficies:

**Cuadro No. 1.
Superficies**

SUPERFICIES ACTUALES	
ESPACIO	SUPERFICIE
AREA DE LOTE A INTERVENIR	7.77 Has
AREA A INCORPORAR	0,25 Has
TOTAL	8,02 Has
APERTURA DE VIAS	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
AFECTACIÓN VIAL	2676,31
CALLES NUEVAS APERTURA	9438,29
TOTAL	12114,60
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
PARQUE	10424,96
LOTES EDIFICABLES	
ESPACIO	SUPERFICIE (M2)
MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6	57624,62
TOTAL	68049,58

3.3 .- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Usos: La totalidad de viviendas corresponderá a las categorías de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
- b) El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes.

- c) Los espacios públicos previstos en el PUAE, tales como: aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- d) El PUAE preverá la dotación de equipamientos sociales en función de las necesidades insatisfechas del sector en el cual se implanta. Estos se implantarán en la manzana signada como MEQ1.

3.4 .- 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. 2**:

Cuadro No. 2.
Usos de Suelo por Manzana

MANZANA	DESCRIPCION	USOS
MZ1	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios*
MZ2	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ3	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ4	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ5	Lote Residencial	R2 Vivienda Comercio y Servicios
MZ6	Lote Residencial	RU2 Vivienda Comercio y Servicios
MEQ 1	Lote Equipamiento	Equipamiento**
MEQ 2	Lote Equipamiento	Equipamiento
MEQ 3	Lote Equipamiento	Equipamiento

**Se permitirá comercios y servicios de escala barrial únicamente en la planta baja de los departamentos correspondientes a tipología de vivienda denominada 4D, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde el espacio público.

** El equipamiento de la manzana MEQ1 incluirá obligatoriamente una guardería de escala barrial, la cual podrá ser parte de un edificio con equipamientos comunitarios.

3.5 .-FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.-

La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca” se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 3 descrito a continuación:

Cuadro No. 3
Forma de Ocupación de Suelo

LOTE	ALTURA MAXIMA		RETIROS*			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
	pisos	metros	F	L	P			
MZ1	3	9	≤2m	0	0	6	n/a**	0
MZ2	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ3	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ4	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ5	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MZ6	3	9	≤2m	0	0	6	n/a	0
MEQ 1	3	12	0	0	5	6	n/a	0
MEQ 2	0	0	0	0	0	6	n/a	0
MEQ 3	0	0	0	0	0	6		

* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

** No aplica

3.6.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay” se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas útiles.

Cuadro No. 4
Edificabilidad

LOTE	AREA DE TERRENO (m2)	COS PB		COS TOTAL	
		%	m2	%	m2
MZ1	5.014,51	35%	1.755,08	50%	2.507,26
MZ2	4.064,03	35%	1.422,41	50%	2.032,02
MZ3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ6	15.856,61	35%	5.549,81	80%	12.685,29
MEQ 1	1.946,26	25%	486,56	75%	1.459,69
MEQ 2	3.900,01	0%	0,00	0%	0,00
MEQ 3	4.578,69	0%	0,00	0%	0,00

Los conjuntos residenciales a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas.

3.7.- NORMATIVA CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES.-

La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcaay” observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Al tratarse de edificaciones con un sistema constructivo de muros portantes de hormigón y cubiertas inclinadas, no se admitirá soluciones de vivienda de desarrollo

progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados.

3.8.- SERVICIOS PÚBLICOS.-

Los servicios básicos y sus infraestructuras 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) Energía eléctrica y conectividad:

- Las redes de iluminación, eléctrica y de conectividad se realizarán de manera soterrada observando la normativa nacional y municipal vigente.
- La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.

b) Agua potable, alcantarillado y saneamiento:

- La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinadas a equipamiento.
- El proyecto considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.

c) Vialidad y transporte público:

- El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitiva de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
- De requerirse, la instalación de parada de transporte público estará a cargo de la EPMMP.

d) Recolección de desechos sólidos:

- De estimarse necesario, la instalación de contenedores para la recolección de desechos sólidos estará a cargo de EPMASEO.

4.- ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES.-

El Proyecto generará los espacios públicos equipados, El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. 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. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

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

- a) Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
- b) En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro medido desde el bordillo se destinará a los alcorques para arbolado.

4.2.- Parques y Espacio Público.- El espacio público previsto por el proyecto se establece en el cuadro No.5.

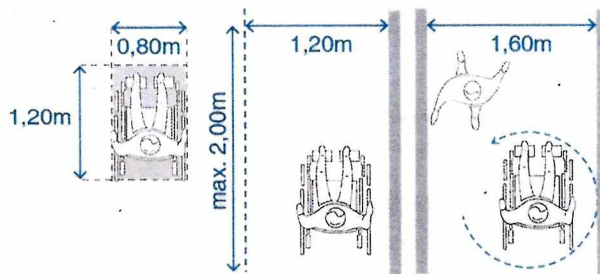
Cuadro No. 5
Espacio público recreativo

ESPACIO	SUPERFICIE (m2)	LINDERO N (m)	LINDERO S (m)	LINDERO E (m)	LINDERO O (m)
MEQ 1*	1.946,26	CALLE B 47,69	CALLE A 50,38	CALLE 1 39,80	VARIOS PREDIOS 39,89
MEQ 2	3.900,01	CALLE B 98,00	CALLE A 98,00	CALLE 2 39,80	CALLE 1 39,80
MEQ 3	4.578,69	CALLE B 115,07	CALLE A 115,04	CALLE L 39,80	CALLE 2 39,80
PARQUE	10.424,96				

4.3.- Accesibilidad Universal.- Para garantizar la accesibilidad al espacio público y comunal privado la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual se recomiendan los lineamientos que garanticen la accesibilidad universal al medio físico.

- a) **Medidas de circulación mínimas:** Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60metros.

Gráfico No. 3
Medidas de circulación

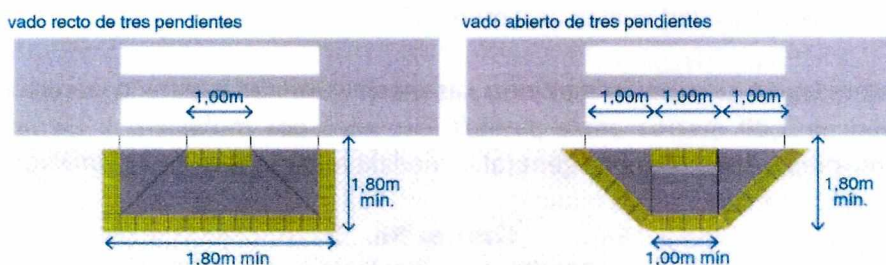


Fuente: STHV, DMDU 2017

- b) **Señalización podotáctil.-** En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes. La señalización podotactil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se debe revisar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.
- c) **Vados peatonales.-** Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo a los gráficos 4 y 5.

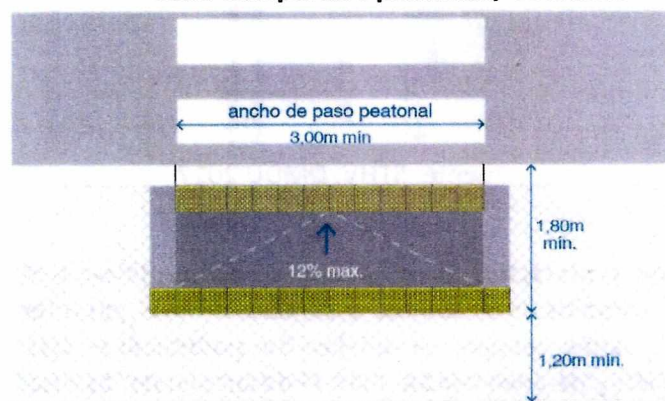
Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de lo mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

Gráfico 4:
Vados peatonales



Fuente: STHV, DMDU 2017

Gráfico 5:
Vado compartido peatonal / vehicular



Fuente: STHV, DMDU 2017

5.- SOBRE LAS MANZANAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

El proyecto urbanístico incluye seis manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 las cuales tendrán diferentes tipologías de viviendas del plan "Casa para Todos". Cada manzana será declarada bajo régimen de propiedad horizontal con el objetivo de tener escrituras de las alícuotas de cada vivienda, sean estas unifamiliares o departamentos de las tipologías en multifamiliares.

La condición principal de la propiedad horizontal es la copropiedad del suelo, incluido en las áreas de uso común, la infraestructura y las estructuras existentes en la manzana declarada bajo este régimen. Las alícuotas de viviendas y departamentos serán de uso exclusivo de los futuros propietarios y las circulaciones, parqueaderos son de uso común.

Las viviendas unifamiliares se implantarán en terrenos de aproximadamente 100 m² (con una tolerancia de +/- 15% en su superficie, en función de la localización específica

de cada unidad de vivienda), cuyas áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. Los retiros siguen siendo parte de la copropiedad aunque sean alcuotas de uso exclusivo del propietario.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m² por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actúe como “corazón de manzana”. Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Cualquier modificación a la organización urbanística y arquitectónica del conjunto, así como los mecanismos para su gestión y mantenimiento, debe respetar el procedimiento establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Ley Reglamento, la cual respeta el proceso de decisión y auto-gestión de los copropietarios en su conjunto.

6.- COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES.-

Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras, de acuerdo a los proyectos definitivos desarrollados por la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida y la Empresa Pública Ecuador Estratégico

6.1.- Procesos de registro y licenciamiento.- El proyecto se implementará en uno de los predios contemplados en la Ordenanza Metropolitana N° 311, sancionada 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

6.2.- Integralidad del hábitat.- Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente. El desarrollo del Proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria, de la copropiedad en régimen de propiedad horizontal y otras formas de interacción y organización social.

6.3.- Desarrollo comunitario.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario, a cargo del promotor del proyecto integral, favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades y mantenimiento de sus copropiedades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

6.4 Atención a personas con discapacidades y tercera edad.- Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas, en departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

6.5. Gestión participativa.- Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

7.- CONCLUSIÓN.-

En virtud de lo expuesto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial **“PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY”**.

Atentamente;

Maria de L. González

Arq. Maria González

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DEL SUELO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	14.08.2017	
Revisado por:	Arq. Rosa Elena Donoso	Asesora STHV	14.08.2017	<i>oe.</i>

Oficio No. STHV-DMPPS-2017-4338
DM Quito, 14 de agosto de 2017

Ticket GDOC: 2017-113679

Ingeniero
Eduardo Lascano Cabrera
Gerente de Gestión de Proyectos (S)
Ecuador Estratégico
Presente

Asunto: Se remite informe de viabilidad

De mi consideración:

En atención al oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-O del 3 de agosto de 2017, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual presenta el Proyecto "Plan Casa para Todos-San Francisco de Huarcay" ubicado en el sector de Chillogallo; adjunto al presente el respectivo **INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO**.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza B.

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

C.C.: Abg. Andrés Isch
Secretario General de Planificación

Dr. Rubén Darío Tapia
Secretario de Movilidad

Biól. Ruth Elena Ruiz
Secretaria de Ambiente (S)

Dr. José Luis Guevara
Secretario de Coordinación Territorial y Participación

Sr. Álvaro Maldonado
Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad

**INFORME DE VIABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO
ESPECIAL
“PLAN CASA PARA TODOS- SAN FRANCISCO DE HUARCAY”**

1.- Identificación:

El Proyecto Plan Casa para Todos- San Francisco de Huarca, se ubica en la parroquia de Chillogallo jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe, en los lotes con predio No. 165009, 692453 y 165005 que suman una superficie de 8.02 ha. Estos predios se encuentran actualmente regulados por la Ordenanza Metropolitana No.0052, sancionada el 18 de marzo de 2015.

El proyecto desarrollado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico, propone la generación de vivienda de interés social destinada a núcleos familiares de atención prioritaria (pertenecientes a segmentos de extrema y moderada pobreza bajo los parámetros del Gobierno Nacional) y que no disponen de vivienda. Para el efecto propone el siguiente programa urbano-arquitectónico:

1. 618 unidades habitacionales distribuidas en 6 conjuntos residenciales declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.
2. Áreas verdes y equipamientos en una superficie de aproximadamente 10.500,00 m².
3. Bulevar central peatonal.
4. Infraestructura urbana requerida para habilitar el suelo.

2.- Antecedentes:

2.1. Mediante oficio No. EEEP-GGP-2017-0273-O del 3 de agosto de 2017, la Empresa Pública Ecuador Estratégico, ingresó el proyecto denominado “Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca” a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, oficio registrado mediante GDOC No. 2017-113679, el 4 de agosto de 2017.

2.2. El 4 de agosto de 2017 se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica de PUAE.

2.3. El 10 de agosto de 2017, la Mesa Técnica de PUAE analizó y resolvió sobre la viabilidad del proyecto denominado “Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca”.

3.- Resolución de la Mesa Técnica:

La Mesa Técnica de PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto denominado “Plan Casa para Todos San Francisco de Huarca”, con las siguientes observaciones y requerimientos:

- 3.1 **A nivel Ambiental.-** El proyecto deberá presentar un complemento al estudio ambiental que contenga:

- a) El manejo de residuos sólidos domésticos.
- b) El registro de los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales reciclados o reutilizados, de ser el caso.
- c) Los sitios y protocolos de disposición de escombros así como su reutilización.
- d) El detalle del cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento y la superficie permeable de suelo.
- e) La lista de especies de árboles que se podría plantar en el proyecto y para el efecto se sugiere revisar los lineamientos descritos en la resolución SA-PN-2016-001 de mayo de 2016 y específicamente los criterios de plantación de arbolado urbano descritos en los manuales técnicos que constan en la citada resolución, con la finalidad de garantizar que el proyecto contemple el arbolado que mejor se adapte al lugar de implantación.
- f) Los certificados de factibilidad de servicios básicos.

3.2 A nivel de la Movilidad.- El proyecto deberá presentar un estudio de impacto al tráfico tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se identifica una sobre oferta de plataformas peatonales a nivel de acera (reductores de velocidad). Se recomienda una plataforma y un cruce a nivel de calzada en las intersecciones. Para este cruce a nivel, las aceras deben tener rebajamiento (bandeja) para facilitar la circulación de los peatones.
- b) Es necesario que se revise la oferta de transporte público y la correspondiente asignación de paradas de bus, tomando en cuenta el análisis de las condiciones del entorno urbano y las rutas del servicio de transporte público existentes. En este sentido debe analizarse la posibilidad de tener 2 paradas de bus con bahías para atender a la demanda de usuarios, sean de la calle Oswaldo Hurtado o en la calle L, dependiendo de las correctas definiciones del servicio de transporte. La segunda parada deberá ubicarse cerca de la intersección con la calle Luis García, pues ésta no solo servirá para los moradores del proyecto, sino a los vecinos del mismo.
- c) En los ingresos a los parqueaderos debe garantizarse un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal, a causa de una maniobra de un vehículo estacionándose en las primeras plazas.
- d) Debe preverse como una posible situación futura, la demanda de nuevas plazas de estacionamiento: sea con la construcción en altura en las áreas de los parqueaderos originales o establecer una reglamentación y diseño para que no estacionen vehículos en las calles peatonales, pues de no tenerse esas

provisiones se degradará el entorno urbano del proyecto y por ende el concepto formal y funcional concebido.

- e) Debe establecerse en los diseños, la factibilidad garantizada de ingreso de vehículos de emergencia a todos los sitios internos del proyecto.
- f) El proyecto contemplará un espacio estratégico para el desembarque de las mercancías, punto desde el cual se abastecerán los locales comerciales previstos en el proyecto.

3.3 A nivel urbano:

- a) Se permitirá actividades comerciales y de servicios de escala barrial únicamente en los locales de los bloques 4D que tengan frente a una vía pública.
- b) Cada manzana podrá generar un cerramiento perimetral, que asegure la continuidad visual entre el espacio público y el interior del conjunto residencial, quedando prohibido realizar cerramientos ciegos por unidad de vivienda o bloques habitacionales.
- c) La construcción del edificio de equipamientos públicos se ubicará únicamente en la manzana "MEQ1" con el fin de generar un área verde pública continua.
- d) En esta manzana, será obligatoria la construcción de una guardería cuya escala corresponderá a la demanda del sector y que actuará en reemplazo a la guardería existente en este sector.
- e) El promotor del proyecto, en coordinación con la Administración Zonal de Quitumbe, llevarán a cabo un proceso de socialización para identificar los equipamientos complementarios que podrán implantarse en el edificio proyectado en manzana "MEQ1" en función de las necesidades urgentes relevadas en el sector.
- f) El promotor deberá realizar un proyecto de reglamento interno de propiedad horizontal en el cual se desarrollarán los derechos y obligaciones de los copropietarios para garantizar las necesarias normas de convivencia, el mantenimiento de las áreas comunales, la permanencia de un adecuado porcentaje de suelo permeable, las intervenciones permitidas en los inmuebles, entre otros aspectos.
- g) En base a la normativa nacional y metropolitana vigente, los nuevos proyectos de urbanización conllevan obligatoriamente el soterramiento de las redes eléctricas y de telecomunicaciones, para lo cual se recomienda al promotor considerar un plan de cofinanciamiento con los futuros beneficiarios de las propiedades.

- h) Una vez autorizada la entrega en donación del predio que actualmente es de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el promotor deberá proceder con la integración de los 3 lotes.

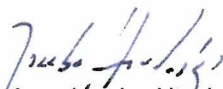
4.- Requerimientos:

Se deberá completar el expediente en base a los requerimientos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013.

5.- Procedimiento:


El promotor tendrá un plazo de 30 días para presentar el expediente del proyecto acogiéndose a las observaciones y requisitos solicitados en el presente informe así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoíza

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González	DMPPS	14.08.2017	

INFORME TÉCNICO
EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS ARQUITETONICOS ESPECIALES
SAN FRANCISCO DE HUARCAY

Fecha: 09 de agosto de 2017

ANTECEDENTES

- La Empresa Pública Ecuador Estratégico (EEEP), es el promotor de la propuesta Proyecto San Francisco de Huarca, proyecto de vivienda de interés social, el cual se destinará principalmente a las familias de bajos recursos económicos que no disponen de vivienda.
- El proyecto se desarrolla en un terreno de 8.02 ha en 6 manzanas destinadas a vivienda, área verde y equipamiento urbano, el mismo que se encuentra ubicado al sur de la ciudad, en el sector de Chillogallo, Administración Zonal Quitumbe.
- El terreno donde se desarrolla el proyecto es donado por el Municipio del DMQ a la EEEP, el mismo que ya cuenta con la ORM. 052 *Ordenanza del proyecto urbano - arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca", sustitutiva de la ordenanza metropolitana no. 0328*, sancionada el 18 de marzo del 2015.

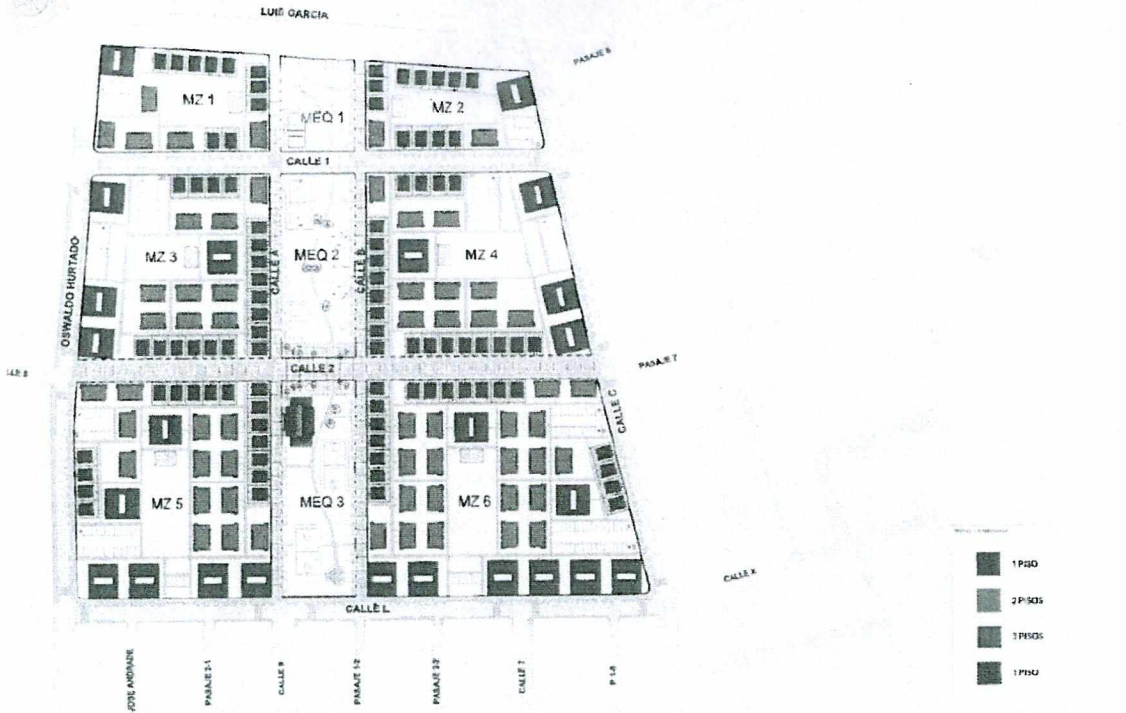


Ubicación del Proyecto San Francisco de Huarca

- El proyecto contempla la construcción de 618 viviendas para 3090 habitantes aproximadamente, cuya densidad se calcula en 536.5 hab/ha para edificaciones de 1 hasta 3 pisos, el proyecto que consta en la ORD. 052, tiene una densidad aproximada de 1100 Hab/ha. Adicionalmente, los coeficientes de ocupación bajan en un 50% respecto al proyecto que consta en la ORD. 052.

x
27P
H
A
A
RR

Peci



MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
MZ 1	5.014,51	35%	1.755,08	50%	2.507,26
MZ 2	4.064,03	35%	1.422,41	50%	2.032,02
MZ 3	9.781,54	35%	3.423,54	70%	6.847,08
MZ 4	10.787,61	35%	3.775,66	70%	7.551,33
MZ 5	12.120,32	35%	4.242,11	80%	9.696,26
MZ 6	15.856,61	33%	5.232,68	80%	12.665,23
TOTAL PROMEDIO	57.624,62	35%	19.851,48	67%	43.319,22

EQUIPAMIENTO	AREA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
M.E.O 1	1.546,26	0%	0,00	25%	436,57
M.E.O 2	3.000,01	0%	0,00	25%	975,00
M.E.O 3	4.578,69	25%	1.144,67	25%	1.144,67
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	10.424,96	0%	1.144,67	25%	2.606,24

VIV. UNI.	B. 4D	B. 12D	
10	20	12	MZ1
12	8	12	MZ2
18	36	48	MZ3
20	40	48	MZ4
16	52	72	MZ5
16	80	96	MZ6
94 Viv.	236 Viv.	288 Viv.	618 Viv
	59 BI.	24 BI.	

- El diseño de todas las viviendas incluye techos inclinados con la finalidad de precautelar el desarrollo vertical desordenado posteriormente.
- Se contempla la opción de construcción de locales comerciales tipo barrial en la planta baja de las viviendas de tipo 4D.

EVALUACIÓN

Considerando que el terreno donde se desarrolla el proyecto cuenta con la ORM. 052 "Ordenanza del proyecto urbano - arquitectónico especial denominado "San Francisco de Huarca", se procede a evaluar el proyecto en función del análisis de la propuesta presentada y lo aprobado mediante la ordenanza en mención, con los siguientes hallazgos:

- El predio se localiza en zona urbana; uso de suelo Residencial y Equipamiento.
- En la ORM. 052 se menciona que en acuerdo con los beneficiarios el proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.
- No contempla el componente de manejo de residuos.
- En la ORM. 052 artículo 13.-Trama verde, se contempla los criterios para establecer las áreas verdes del proyecto. Así mismo, el proponente cuenta con una propuesta integral para la implementación de áreas verdes en las urbanizaciones a construirse como parte del Plan Toda una Vida-Casa para Todos.
- El proyecto no genera aislamiento de ecosistemas.
- En el predio y en los predios colindantes del proyecto no existe flora emblemática y/o endémica.
- De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana el predio cuenta con factibilidad de servicios (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, recolección).
- Se presenta el informe técnico No. SM-084/14 de la Secretaría de Movilidad.
- El proyecto contempla una trama verde de acuerdo a la ORD. 052.

Handwritten signature and initials in blue ink.

- En función de la ORM. 052, el proyecto contempla la creación de "áreas verdes recreativas comunales cuya superficie mínima no será menor a 16 m² por vivienda generando corazones verdes de manzanas verdes".
- No se menciona la superficie permeable del proyecto.
- No se detalla el cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento.

CONCLUSIONES

El proyecto es favorable, sin embargo el proponente deberá levantar y desarrollar las siguientes observaciones:

- Se solicita el desarrollo del componente de manejo de residuos.
- Se debe registrar los sitios de provisión de materiales de origen pétreo y el uso de materiales de origen reciclados o reutilizados.
- Se debe establecer los sitios y protocolos de disposición de escombros así como de su reutilización.
- Se solicita el detalle del cálculo de las áreas verdes diferenciando las áreas de equipamiento y la superficie permeable del proyecto.
- Se sugiere revisar los lineamientos descritos en la Resolución SA-PN-2016-001 de mayo de 2016 y específicamente los criterios de plantación de arbolado urbano descritos en los manuales técnicos que constan en la citada resolución, con la finalidad de garantizar que el proyecto contemple el arbolado que mejor se adapte al lugar de implantación.
- Los certificados de factibilidad de servicios no se presentan por lo que se solicita se informe si los mismos fueron obtenidos previo la aprobación de la ORD. 052.

Atentamente,



Ruth Elena Ruiz
 Secretaria de Ambiente del DMQ (S)

Elaborado por: Diana Hernández

Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental



Revisado por: Mariela Perrone

Dirección de Políticas y Planeamiento Ambiental



Sebastián Sandoval

Asesoría Jurídica

Santiago Andrade

Dirección de Gestión de la Calidad Ambiental

Jorge Sempértugi

Coordinación Jurídica



Jenny Portilla

Residuos



Ruth Elena Ruiz

Dirección de Patrimonio Natural

Lola Sánchez

Planificación



CRITERIO TÉCNICO DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PUAE) "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
10/08/2017*

1. Antecedentes

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0328 del 18 de octubre de 2010 se aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) "San Francisco de Huarca", sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 052 PUAE del 18 de marzo de 2015.

De manera previa, con oficio No SM-01000 del 30 de junio de 2014, la Secretaría de Movilidad emitió su criterio favorable expuesto en el Informe Técnico No. SMP-084/14, recomendando se incorporen los aspectos detallados en las observaciones allí descritas. Este pronunciamiento se realiza atendiendo la solicitud de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

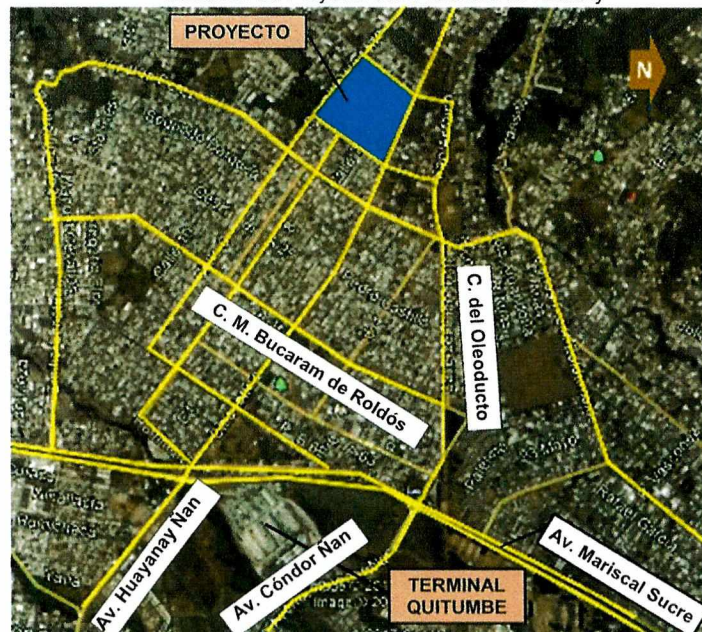
En reunión de la Mesa Técnica de los PUAEs de fecha 2 de agosto de 2017, se realiza la presentación de una nueva versión del Proyecto, el mismo que realiza algunos ajustes a la versión originalmente aprobada, lo cual implica efectuar una nueva ordenanza sustitutiva. El gestor gubernamental del proyecto "Ecuador Estratégico", siguiendo la política del nuevo Gobierno Nacional gestiona los últimos pasos para la ejecución concreta del proyecto. A este proyecto se ha sumado la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con la concreción de la donación de los terrenos donde se construirá dicho proyecto, acción prevista en las precisadas ordenanzas.

Como corresponde, en el presente informe realizará el análisis del proyecto desde el ámbito de la movilidad y al nivel de plan masa y culminará con su pronunciamiento sobre la viabilidad del mismo como informe vinculante para la aprobación de la viabilidad general del proyecto.

2. Ubicación

Figura No.1

Ubicación del Proyecto San Francisco de Huarca



Elaboración propia - Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca

El proyecto se encuentra ubicado en un macrolote de 8,2 has delimitado por las calles: Oswaldo Hurtado, L, C y Luis García, barrio San Francisco de Huarca, en la parroquia Chilligallo, jurisdicción de la Administración Zonal Eloy Alfaro Ver figura N°1.

3. Características del proyecto

3.1 Aspectos generales

El proyecto está destinado para familias de muy escasos recursos económicos. De acuerdo con la presentación realizada por los promotores, se trata de un proyecto inmobiliario de interés social en su totalidad con una oferta de 618 viviendas implantadas en 6 manzanas con una amplia franja central (3 micro manzanas) de área verde, deportiva y de equipamientos comunitarios. Las viviendas se ha previsto distribuirlas en unidades unifamiliares y en bloques multifamiliares de 2 y 3 plantas. El número de habitantes estimado vivirán en este proyecto inmobiliario es de 3.090 personas.

El sector urbano donde se construirá el proyecto está en un proceso de consolidación en una estructura vial definida, tal como se puede apreciar en la figura No. 1.

Se trata de un proyecto abierto, es decir no está concebido como una típica lotización con predios individuales, tal como se puede apreciar en la figura No. 2.

Figura No.2
Plan Masa del Proyecto San Francisco de Huarca

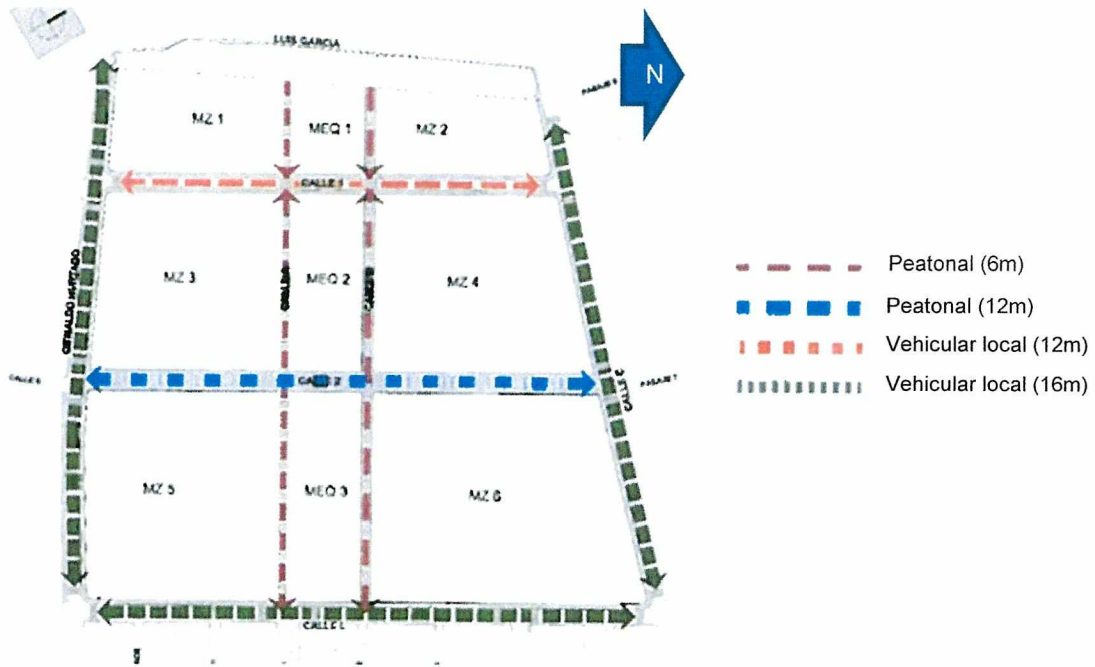


Fuente: Proyecto San Francisco de Huarca

3.2 Estructura vial

El macrolote está delimitado por vías locales del sector las cuales permiten la accesibilidad directa al proyecto por tres frentes: calles Oswaldo Hurtado, L y C. La división del macrolote en las manzanas generan 4 ejes viales internos 3 de ellos peatonales y 1 vehicular que es una calle paralela a la calle Luis García, con la cual se cierra ortogonalmente el polígono con las otras tres, anillo que permitirá el acceso a los estacionamientos del proyecto. En la figura No. 3 se puede identificar lo indicado.

Figura No.3
Estructura vial del proyecto San Francisco de Huarcay



Fuente: Proyecto San Francisco de Huarcay

3.3 Oferta de estacionamiento vehicular

El proyecto propone disponer de 206 plazas de estacionamientos distribuidos según el detalle de la figura No. 4. Los estacionamientos se calcularon considerando 1 plaza por cada 3 viviendas, según la aprobación en las ordenanzas citadas en los antecedentes.

Figura No. 4
Distribución de estacionamientos



Fuente: Proyecto San Francisco de Huarcay

Los estacionamientos se distribuyen en todo el proyecto y son de carácter comunal. Sus capacidades varían entre 11 y 65 plazas, cuyo valor máximo es el único caso. En la tabla No. se verifica esa oferta.

Tabla No. 1
Oferta de estacionamientos

	VIVIENDAS	PARQUEADEROS
MZ1	42 Viv.	14 Parq
MZ2	32 Viv.	11 Parq
MZ3	102 Viv.	34 Parq
MZ4	108 Viv.	36 Parq
MZ5	140 Viv.	47 Parq
MZ6	194 Viv.	65 Parq
	618 Viv.	206 Parq

Fuente: Proyecto San Francisco de Huarcay

3.4 Accesibilidad y transporte público

Al insertarse el proyecto dentro de una trama urbana en proceso de consolidación con grado avanzado de definición de la red vial. En la figura No. 1 se puede apreciar la importante oferta vial que permite la accesibilidad desde los ejes arteriales del sur occidente de la ciudad de Quito.

Adicionalmente, se dispone de una importante oferta de transporte público que incluye un servicio alimentador de subsistema de Corredores que confluyen en el Terminal Quitumbe en donde se pueden integrar física y tarifariamente con las diferentes troncales y demás rutas alimentadoras que allí confluyen.

4. Análisis

Las condiciones del entorno urbano y las que han sido consideradas para el diseño del proyecto San Francisco de Huarcay, favorecen su desarrollo integral. Desde el punto de vista de la movilidad debe resaltarse varios aspectos que argumentan positivamente su viabilidad.

La ubicación del proyecto dentro de un espacio urbano estructurado en un proceso de consolidación definido, permite disponer de adecuada accesibilidad, pues se disponen de varias vías de acceso que se orientan en dirección este-oeste desde la principal vía arterial de referencia como norte-sur, como es la Av. Mariscal Sucre. Se destacan la continuidad de los ejes este-oeste Av. Cóndor Ñan y Huayanay Ñan. En la figura No. 1 se pueden identificar los principales ejes viales de conexión con el proyecto.

Es muy importante resaltar que el proyecto cuenta con un importante servicio de transporte público que garantizará la accesibilidad de los futuros moradores del proyecto:

- Por la calle Oswaldo Hurtado, que delimitan el predio en el costado sur, pasa una ruta de transporte público del subsistema servicios convencional: Marín-Cdla. Ibarra-Huarcay.
- Por la calle Qe11 (Luis Duque) que es paralela a la calle L (límite oriental del proyecto), ubicada a una distancia aproximada de 170 m hacia el oriente de aquella, circulan 3 rutas: Girón-Merced-IESS; 24 de Mayo-Independencia y San Francisco de Huarcay-Girón, que es un alimentador del Corredor Central (Trolebús), el cual integra con la troncal en la Estación Morán Valverde.
- A corto plazo (2019), se tendrá conexión el subsistema Metro de Quito, cuya integración con la misma ruta alimentadora antes indicada, se realizará la integración en la Terminal Quitumbe, junto a la cual se construye la estación correspondiente.

La distancia entre el centroide del proyecto y la Terminal Quitumbe es de apenas 2,2 km, por lo que el viaje en los medios de transporte público oscila entre 5 y 7 minutos.

En cuanto se refiere a la generación de viajes del proyecto en vehículos privados, se considera será de bajo impacto. En primer lugar, porque la oferta de estacionamiento es de 206 plazas,

que si se asume que todas ellas estuvieran ocupadas, se tendría una asignación de alrededor de 120 vehículos en las vías del sector (en promedio 2 vehículos por minuto), considerando la hipótesis que el 60% del universo de vehículos saldría en la hora de máxima demanda. Esta nueva demanda de circulación se distribuirá en los diferentes ejes viales principales del sector.

Respecto de la oferta y ubicación de las plazas de estacionamiento del proyecto, al estar agrupadas en 12 parqueaderos ("playas") distribuidas en el proyecto con acceso desde las cuatro calles circundantes (ver figura No. 4). Con ello se permitirá asignar esos flujos vehiculares en dos partes, 50% en cada una de las calles C y Oswaldo Hurtado respectivamente, es decir 60 vehíc/h. Dicha distribución garantizará la mitigación de buena manera los impactos de los ingresos y salidas de esos parqueaderos hacia y desde las vías públicas. La proyección de los flujos vehiculares estará más bien definida por la consolidación urbana del sector, y de acuerdo a los planes, la posible expansión urbana, es limitada.

En cuanto a seguridad vial, el proyecto ha previsto la incorporación de plataformas a nivel de acera en los sitios de cruce de peatones (esquinas), lo cual potenciará su seguridad. Además, esos elementos se construirán en reductores de velocidad para mantener velocidades acorde al tipo de vías y la vocación residencial de todo ese sector (máximo 30 km/h).

5. Observaciones

- Se identifica una sobre oferta de plataformas peatonales a nivel de acera (reductores de velocidad). Se recomienda combinar una plataforma y un cruce a nivel de calzada en las intersecciones. Para este cruce a nivel, las aceras deben tener rebajamiento (bandeja) para facilitar la circulación de los peatones.
- Es necesario se revise la oferta de transporte público y la correspondiente asignación de paradas de bus, tomando en cuenta lo señalado en la parte pertinente del punto 4-Análisis. Al respecto, debe analizarse la posibilidad de tener 2 paradas de bus con bahías para atender a la demanda de usuarios, sean en la calle Oswaldo Hurtado o en la L, dependiendo de las correctas definiciones del servicio de transporte. La segunda parada deberá ubicarse cerca de la intersección con la calle Luis García, pues ésta no solo servirá para los moradores del proyecto, sino a los vecinos del mismo.
- En los ingresos a los parqueaderos debe garantizarse un tramo de transición de al menos 5 m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal, a causa de una maniobra de un vehículo estacionándose en las primeras plazas.
- Debe preverse como una posible situación a futuro la demanda de nuevas plazas de estacionamiento: sea con la construcción en altura en las áreas de los parqueaderos originales o establecer una reglamentación y diseño para que no estacionen vehículos en las calles peatonales, pues de no tenerse esas provisiones se degradará el entorno urbano del proyecto y por ende el concepto formal y funcional concebido.
- Debe establecerse en los diseños, la facilidad garantizada de ingreso de vehículos de emergencia a todos los sitios internos del proyecto.

6. Conclusión y Recomendación

De acuerdo con el análisis precedente basado en la presentación realizada e información proporcionada por los promotores a través de la STHV, se determina que, desde el punto de vista de la movilidad, es procedente emitir **la viabilidad** al proyecto "San Francisco de Huarca", pronunciamiento que implica la necesidad de que, el promotor analice e incorpore el tratamiento de los aspectos observados en el punto 4 del presente informe, en los diseños definitivos del proyecto.


Elaborado por: Marcelo Narváez Padilla
Para: Andrea Flores Andino