

-5 ENE 2018

Quito,
Oficio STHV-DMPPS-

0068

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presentes.

Asunto: Remisión de la propuesta del cuerpo normativo del PUAE "Manuel Córdova Galarza".

De mi consideración:

En atención a la reglamentación y resoluciones vigentes para la aprobación de las Ordenanzas en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presenta la propuesta del cuerpo normativo del Plan Urbanístico Arquitectónico Especial "Manuel Córdova Galarza" elaborado por la Empresa Pública de Vivienda Casa para Todos (2017) ex Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda (2015) que en cumplimiento del objetivo de incrementar la oferta de vivienda para familias que carecen de ella, a través de la habilitación de suelo apto para este fin, ha propuesto un proyecto constituido mayoritariamente por vivienda de interés social y público, el que ha sido de forma coordinada, revisado y ajustado a las condiciones reglamentarias del municipio distrital.

El cuerpo normativo comprende:

- Texto de la propuesta de Ordenanza del PUAE "Manuel Córdova Galarza", con exposición de motivos.
- Informe técnico.

Lo que se remite para su conocimiento y los fines pertinentes.

Atentamente,

Jacobo Herdóiza B.
Arq. Jacobo Herdóiza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	DMPPS	2018-01-05	<i>MS</i>
	Arq. Irene Vinuesa.			<i>Irene</i>

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 05 ENE 2018 Hora: 16:30

Nº. HOJAS CUARENTA Y UNO

Recibido por: *DDU*
PBX: (+593) 39 52 300 sthv.quito.gob.ec

SIN G.D.C.
REMIENTE

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL PROYECTO
URBANÍSTICO “MANUEL CÓRDOVA GALARZA”**

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos Ep.

La Empresa Pública tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos a la mejora de hábitat y el acceso a la vivienda y desarrollo de infraestructura; y, es así como propone la modificación al proyecto urbanístico “Manuel Córdova Galarza”, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, de fecha 29 de diciembre de 2008; este proyecto se implanta sobre el predio 802557 que corresponde al suelo entregado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, a la Empresa Pública Casa para todos, para la habilitación y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés público.

La Ordenanza Metropolitana N° 273 aprobó una oferta de vivienda destinada el 30% a Vivienda de Interés Social y el porcentaje restante a vivienda comercial; esta propuesta modificatoria persigue el objetivo de mejorar el aprovechamiento del suelo para la implantación de un proyecto de VIVIENDA SOCIAL que contemple la construcción de Vivienda de Interés Social VIS y/o Vivienda de Interés Público VIP, en un porcentaje mayor que el contemplado en la ordenanza aprobada en 2008, pasando del 30 al 70%, el porcentaje restante mantendrá la oferta de vivienda comercial en las manzanas 1, 2 y 3.

Adicionalmente, se propone ajustar el número de estacionamientos exigidos, aplicando la normativa vigente, homogenizar el número de alturas en la zona oriental del proyecto respecto a la troncal metropolitana; y, actualizar los actores involucrados en el proyecto, debido a la creación de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, el año 2015 y el consecuente traslado de dominio del suelo a la misma, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como el marco legal vigente en la gestión municipal.

La presente propuesta de reforma de la ordenanza propone aumentar el COS PB, del 25% al 35%, posibilitando una mayor edificabilidad, sin la necesidad de levantar las ocho plantas permitidas en la normativa vigente.

El artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la

economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinueza	Técnica STHV/DMPPS	05/01/2018
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	05/01/2018


#15

**INFORME TÉCNICO
MODIFICATORIA AL PROYECTO URBANÍSTICO
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"**

1. ANTECEDENTES.-

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

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

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

El Proyecto Urbanístico "Manuel Córdova Galarza" ubicado en el sector de Carcelén, fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008.

La solicitud de aprobación de la modificación del proyecto ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket# 2015-186484, con fecha 19 de diciembre de 2016, solicitando su tratamiento como Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

El 21 de diciembre de 2016, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA DE PUAE.

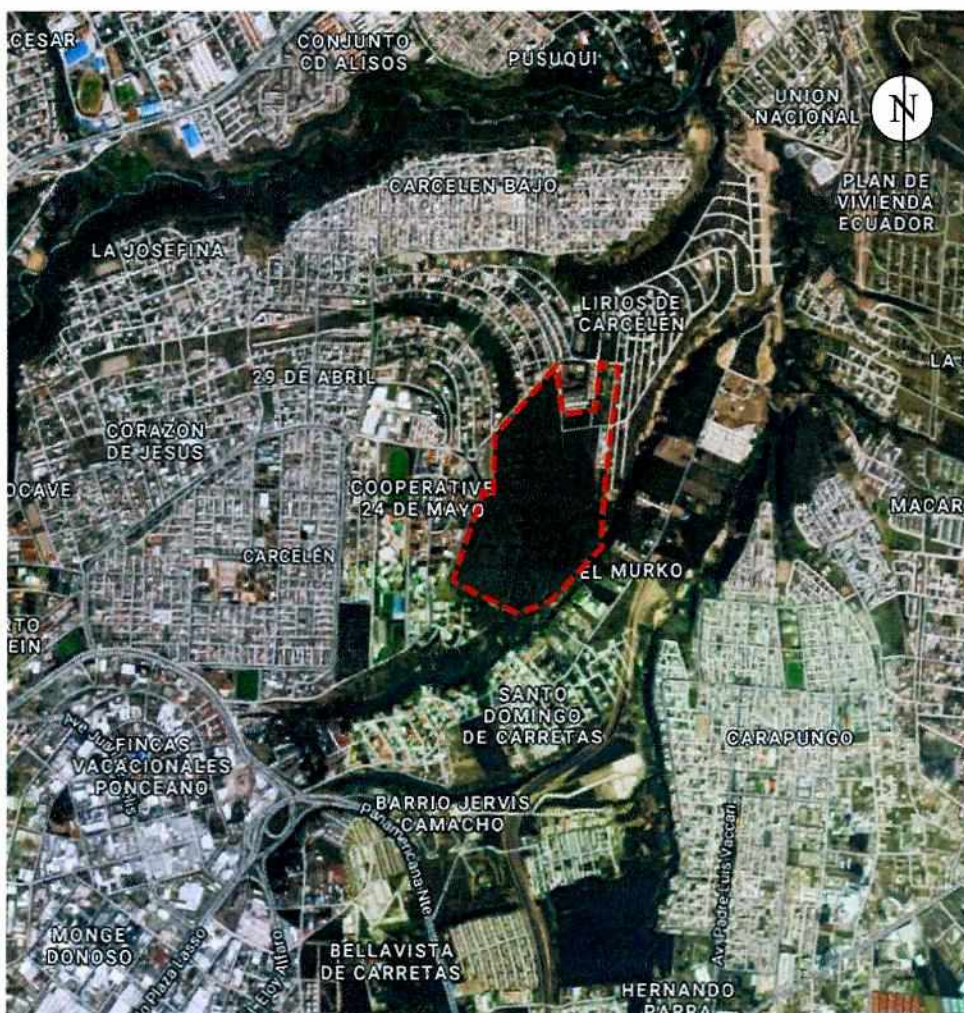
El día miércoles 25 de enero de 2017 reunida la MESA TÉCNICA DE PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de diciembre de 2013, se realizan las sesiones de deliberación sobre la viabilidad del proyecto **URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA"**.

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** a la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "MANUEL CÓRDOVA GALARZA"** bajo las condiciones establecidas en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

2. UBICACIÓN, ÁREAS Y ESTADO DE LA PROPIEDAD.- El Proyecto Urbanístico se desarrolla en el predio No. 802557, ubicado en la parroquia de Carcelén y en la Administración Zonal La Delicia, cuyas características principales se describen en el cuadro No. 01:

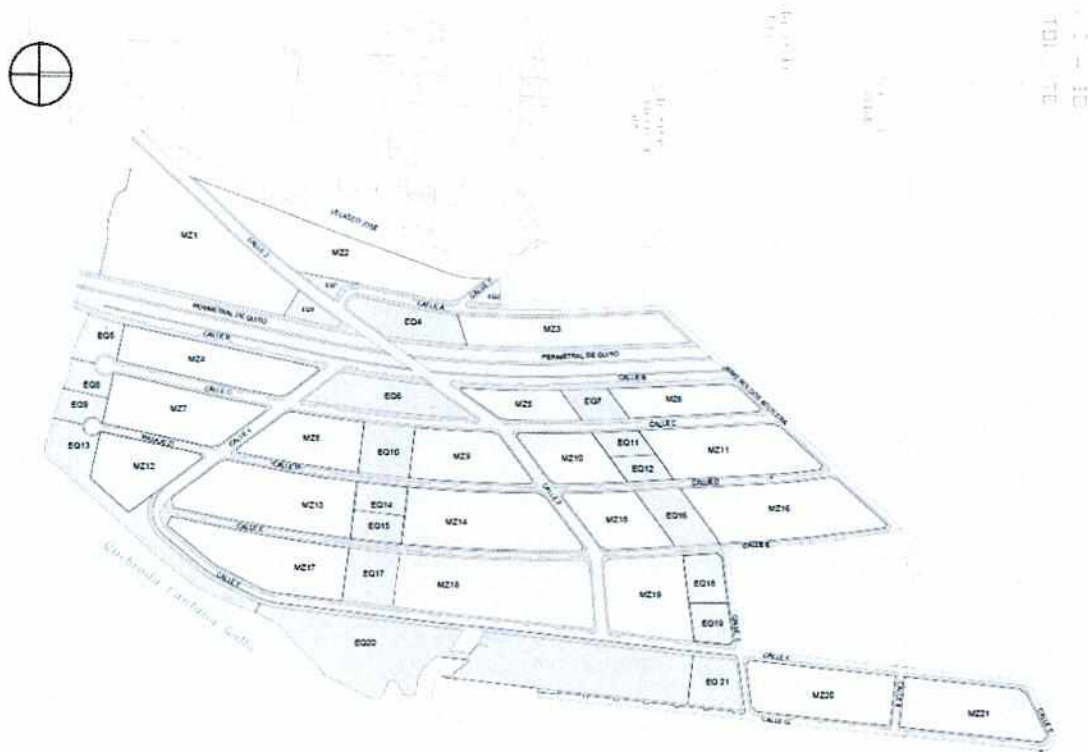
Cuadro No. 01 PROPIEDADES ORIGEN			
Nº PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	ÁREA DE INTERVENCIÓN PROPUESTA MODIFICATORIA
802557	13710 05 002	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	41,58 Ha.
TOTAL			41,58 Ha.

Gráfico No. 01
Ubicación del Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



En el siguiente gráfico se muestra el amanzanamiento aprobado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008, donde se destina 21 manzanas a vivienda y 21 manzanas a equipamiento.

Gráfico No. 02
Amanzanamiento Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



Fuente:
 Ordenanza Metropolitana N° 273
 Casa para todos EP.

3. USOS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ACTUAL Y PROPUESTA:

En la Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008 se destina el uso Residencial Baja Densidad y los usos compatibles establecidos en la normativa vigente, en la propuesta modificatoria se mantiene este uso, considerando las siguientes determinaciones:

- a) El uso de suelo principal es Residencial Baja Densidad R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No

se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

- b) En las manzanas 1, 2 y 3 la oferta destinada corresponde a vivienda comercial.
- c) En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas.
- d) Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

4. SISTEMA VIAL:

Las vías contempladas en la Ordenanza Metropolitana N° 273, sancionada el 29 de diciembre de 2008, se mantienen en esta propuesta modificatoria y son las siguientes: a) Perimetral Metropolitana y las vías de carácter local, que son las siguientes:

b) Tipo 1 (Calle A). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro).

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja arborizada de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 17,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm.

f) Tipo 5 (Calle C). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro).

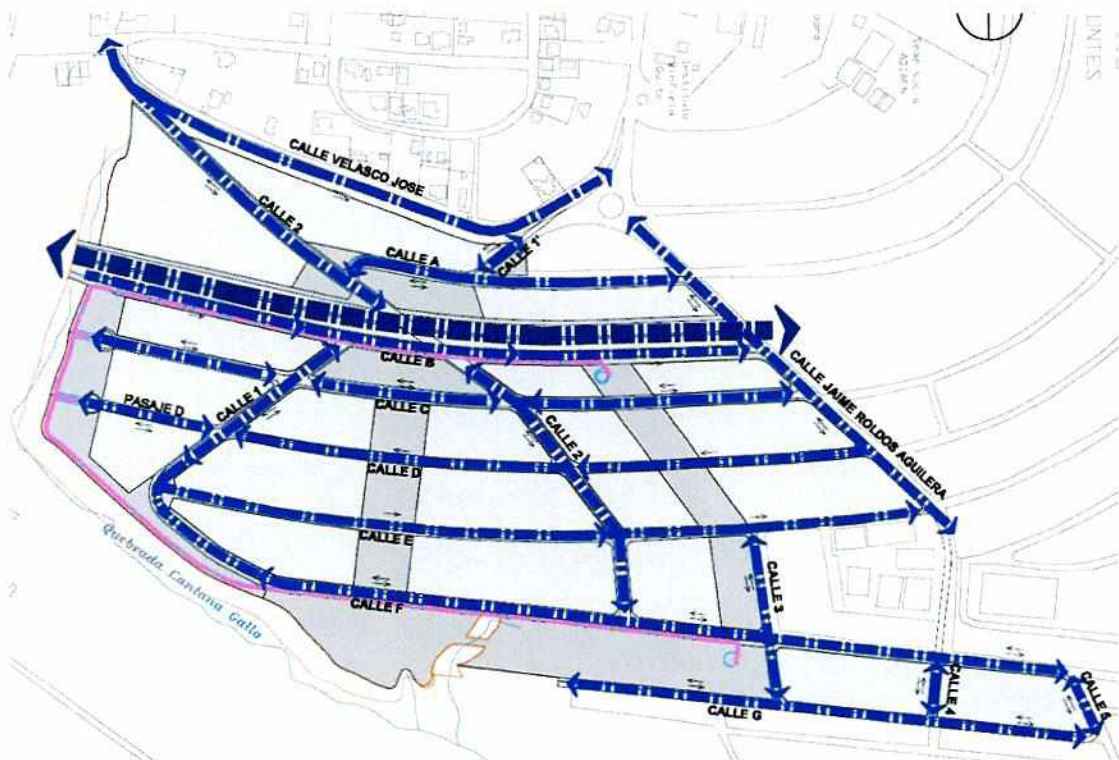
g) Tipo 6 (Pasaje D y Calle G). - 13,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

h) Tipo 7 (Calles 1', 3, 4, 5). - 11,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

i) Tipo 8 (Calles D y E). - 11,00m. de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m. de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras

de 2,75m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,75m. de piso duro).

Gráfico No. 03
Sistema Vial
Proyecto Urbanístico
"MANUEL CÓRDOVA GALARZA"



Fuente: Casa para todos EP.

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

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.

- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

4.2. Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

- Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.
- Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.
- Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

4.3. Requerimientos contenidos en el Informe de Viabilidad contenido en oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017: en este informe se establece las siguientes observaciones con respecto a la propuesta modificatoria del Proyecto Urbanístico **“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”**:

- Efectuar un análisis de capacidad vial de las intersecciones principales que formen parte de las rutas de conexión con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, considerando el tráfico que se estime generará el proyecto, a fin de evaluar los impactos y las medidas de mitigación que sean del caso, tanto para la situación de inicio del proyecto, como a una proyección de 5 y 10 años.
- Definir un área de reserva para garantizar fehacientemente una oferta adicional de estacionamiento para vehículos, estableciendo el modelo de gestión correspondiente. Esta medida compensará lo determinado en la Ordenanza No. 273, vigente a este respecto. Con esto se busca que, ante una demanda futura de esos espacios, no conviertan a las vías en parqueaderos, deteriorando la calidad del espacio público y por ende la calidad de vida de los vecinos.
- Realizar de manera directa, aunque provisional, la conectividad vial entre las dos partes del proyecto que estarán separadas por la Troncal Metropolitana. Sin embargo, el proyecto debe prever que las condiciones de diseño sean concordantes con las condiciones aprobadas en la respectiva ordenanza.
- Establecer las condiciones operacionales para poder acceder al proyecto desde la prolongación de la Av. Simón Bolívar, consensuando con los vecinos del barrio Lirios de Carcelén.
- Diseñar las condiciones físicas y funcionales necesarias para la conectividad peatonal lo más directa posible entre el proyecto y la Av. Simón Bolívar, en la cual se

incorporen las facilidades para implementar paradas de bus (transporte público) con sus debidos elementos de confort y seguridad vial. Esta conectividad es necesaria por ser coherente con la composición social del proyecto, ya que la mayoría de los potenciales vecinos accederá la vivienda de interés (población de bajos recursos económicos), por lo que la conexión con los servicios de transporte público es fundamental, sobre todo considerando el futuro Corredor Labrador – Carapungo, cuya estación de transferencia se ubicará a 1,5 km aproximadamente.

5. PROPUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA.-

La propuesta modificatoria del proyecto Manuel Córdova Galarza plantea reformas en los artículos concernientes a edificabilidad y altura de edificación.

5.1. Edificabilidad: La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad a los cuadros siguientes:

Cuadro No. 02
PROPUESTA MODIFICATORIA
MANZANAS DE VIVIENDA

MANZANA	AREA POR MANZANA (M2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (M2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (%)
MZ 1	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497
MZ2	13.159,75	35%	4.606	200%	26.320
MZ3	8.367,77	35%	2.929	200%	16.736
MZ4	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809
MZ5	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411
MZ6	5.157,83	35%	1.805	150%	7.737
MZ7	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998
MZ8	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350
MZ9	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475
MZ10	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639
MZ11	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797
MZ12	6.615,08	40%	2.646	150%	9.923
MZ13	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060
MZ14	12.253,96	40%	4.902	150%	18.381
MZ15	5.629,16	40%	2.252	150%	8.444
MZ16	12.448,39	40%	4.979	150%	18.673
MZ17	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896
MZ18	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482
MZ19	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989
MZ20	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573
MZ21	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519
TOTAL - PROMEDIO	202.214,53	38%	77.848	161%	324.710

Fuente: Casa para todos EP

**Cuadro No. 03
PROPUESTA MODIFICATORIA
MANZANAS DE EQUIPAMIENTO**

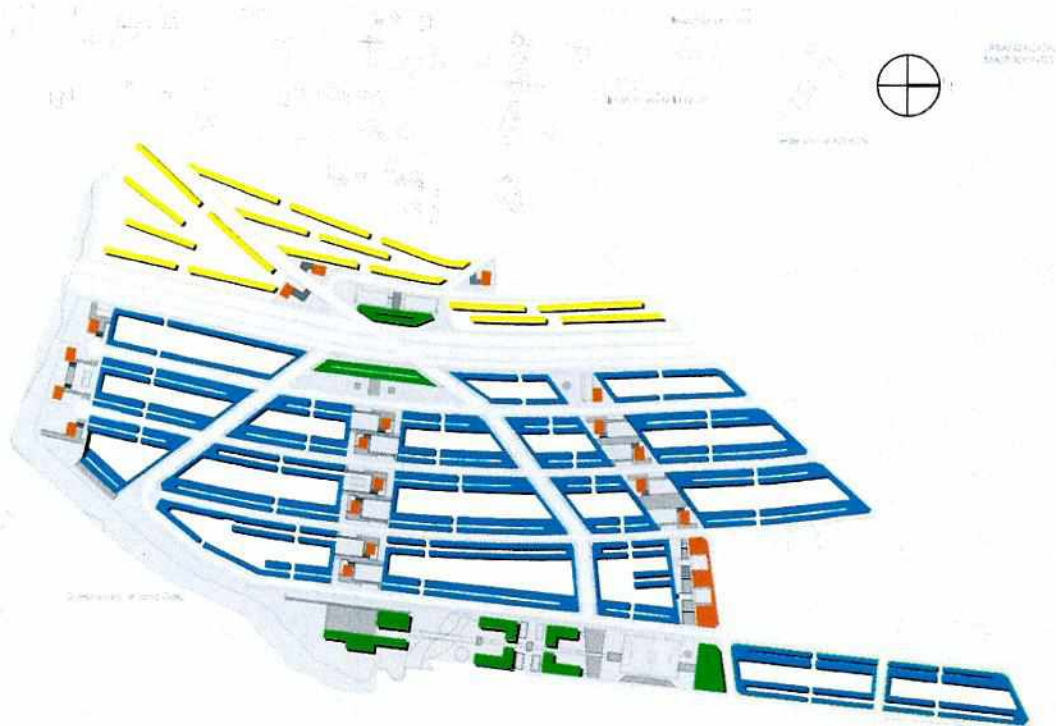
EQUIPAMIENTO	USO	ÁREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m2)
EQ1	A. Verde Recreativa	729.80	25%	182.45	75%	547.35
EQ2	A. Verde Recreativa	515.94	25%	128.99	75%	386.96
EQ3	A. Verde Recreativa	1,252.18	25%	313.05	75%	939.14
EQ4	A. Verde Recreativa	4,349.52	40%	1,739.81	160%	6,959.23
EQ5	Desarrollo Privado	2,280.11	25%	570.03	75%	1,710.08
EQ6	Desarrollo Privado	5,634.21	40%	2,253.68	160%	9,014.74
EQ7	A. Verde Recreativa	1,912.89	25%	478.22	75%	1,434.67
EQ8	A. Verde Recreativa	1,538.61	25%	384.65	75%	1,153.96
EQ9	A. Verde Recreativa	1,789.35	25%	447.34	75%	1,342.01
EQ10	A. Verde Recreativa	3,509.12	25%	877.28	75%	2,631.84
EQ11	A. Verde Recreativa	1,565.32	25%	391.33	75%	1,173.99
EQ12	A. Verde Recreativa	1,574.46	25%	393.62	75%	1,180.85
EQ13	A. Verde Recreativa	7,699.67	25%	1,924.92	75%	5,774.75
EQ14	A. Verde Recreativa	2,022.16	25%	505.54	75%	1,516.62
EQ15	A. Verde Recreativa	1,986.19	25%	496.55	75%	1,489.64
EQ16	A. Verde Recreativa	3,566.83	25%	891.71	75%	2,675.12
EQ17	A. Verde Recreativa	3,721.10	25%	930.28	75%	2,790.83
EQ18	Educación	13,315.88	25%	3,328.97	75%	9,986.91
EQ19	Redes Infraestructura	541.28	25%	135.32	75%	405.96
EQ20	A. Verde Recreativa	21,080.41	40%	8,432.16	160%	33,728.66
EQ21	Seguridad	1,347.02	40%	538.81	160%	2,155.23
A. VERDE + EQUIPAMIENTO		81,932.05	33%	25,344.69	118%	88,998.52

Fuente: Casa para todos EP

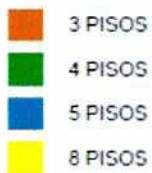
5.2. Altura de edificación: Las alturas de edificación serán las siguientes:

- Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho pisos de altura.
- Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco pisos de altura.
- Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

Gráfico No. 04
Altura propuesta Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



Fuente: Casa para todos EP



5.3. Forma de Ocupación. - Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación- áreas verdes -estacionamientos.

5.4. Edificaciones. - Las edificaciones serán en línea de fábrica, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60 cm.
- b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.
- c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.
- e) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el Promotor instalará, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas, en las plantas bajas, sea cual fuere su nivel de acabados.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.
- h) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m
- i) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.
- j) En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.
- k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas.

6. ÁREAS VERDES.-

6.1. Trama verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;

c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.

Para criterios generales consultar las normas INEN establecidas para el efecto y el manual técnico de arborización elaborada por la EMMOP-Q.

6.2. Áreas Verdes Comunales.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12,00m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m².

Gráfico No. 05
Equipamientos propuesta Proyecto Urbanístico
“MANUEL CÓRDOVA GALARZA”



AFuente: Casa para todos EP

7. Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente, a septiembre de 2016, correspondiendo al menos el 30% de la totalidad de viviendas destinadas a vivienda de Interés Social.

8. COMPROMISOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.- La Empresa Pública Casa para Todos estará obligada a cumplir con los siguientes compromisos:

- Aprobará el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio por el Cuerpo de Bomberos.
- La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.
- Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

9. REGISTRO DE PROYECTOS.-

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

Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, el promotor deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza 156. De igual forma observará todo lo dispuesto en la ordenanza que regulará al presente PUAE.

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

Atentamente;


Arq. Jacobo Herdeiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Realizado por:	Arq. Irene Vinuesa	Técnica STHV/DMPPS	05/01/2018
Revisado por:	Arq. María González	Directora DMPPS	05/01/2018



ORDENANZA ESPECIAL N°

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2018, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: "(...) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (...);

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano: "*a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*";

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: "*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá "*(...) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (...)*";

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, 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, el Acuerdo Ministerial No. 02715 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que expide el Reglamento para la operación del sistema de incentivos para la Vivienda –SIV– regula la construcción y el financiamiento de vivienda de interés social.

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

Que, la Empresa Pública Casa Para Todos dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0496-O del 25 de septiembre 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 "Manuel Córdova Galarza";

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

Que, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Manuel Córdova Galarza incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No XXX de 2017, se emite criterio favorable al estudio de impacto de

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente Nro. SA-POL-5206, de fecha 26 de diciembre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Manuel Córdova Galarza.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Manuel Córdova Galarza" ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha de 2018.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No..... de..... de 2018 expediente No. emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza;

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 METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0273 QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL CORDOVA GALARZA

Art. 1.- Sustitúyase el artículo innumerado 1 por el siguiente texto:

“Art.1. Ámbito y área de aplicación. - *La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalado como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda”.*

Art. 2.- Sustitúyase el artículo innumerado 2 por el siguiente texto:

Art. 3.- Sustitúyase el artículo innumerado 3 por el siguiente texto:

“Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes. Estos usos se potenciarán en las esquinas de los bloques construidos y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las manzanas 1, 2 y 3 la oferta destinada corresponde a vivienda comercial.

Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, y servicios tales como prostíbulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto.”

Art. 4.- Sustitúyase el literal c), d), e) y radios de bordillos del artículo innumerado 4 por el siguiente texto:

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja arborizada de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 17,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

Radio de Bordillos. - En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores o iguales a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;

b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;

- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

Art. 5.- Sustitúyase el artículo innumerado 5 por el siguiente texto:

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana.

Art. 6.- Sustitúyase el artículo innumerado 7 por el siguiente texto:

Art. 7.- Aceras. - *Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:*

- *Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.*
- *Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.*
- *El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.*
- *El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.*
- *La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,*
- *La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.*
- *Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas."*

Art. 7.- Sustitúyase el artículo innumerado 8 por el siguiente texto:

Art. 8.- Mobiliario Urbano. - *El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales*

- *No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.*
- *Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.*

• Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:

- Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
- Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
- Alcorques: de 1 m² como mínimo.
- Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas interiores y aceras.
- Postes metálicos para las Luminarias.”

Art. 8.- Sustitúyase el artículo innumerado 9 por el siguiente texto:

“Art. 9. - Edificabilidad. - La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:”

MANZANA	AREA POR MANZANA (M2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (M2)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (%)
MZ 1	21.248,56	35%	7.437	200%	42.497
MZ2	13.159,75	35%	4.606	200%	26.320
MZ3	8.367,77	35%	2.929	200%	16.736
MZ4	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809
MZ5	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411
MZ6	5.157,83	35%	1.805	150%	7.737
MZ7	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998
MZ8	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350
MZ9	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475
MZ10	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639
MZ11	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797
MZ12	6.615,08	40%	2.646	150%	9.923
MZ13	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060
MZ14	12.253,96	40%	4.902	150%	18.381
MZ15	5.629,16	40%	2.252	150%	8.444
MZ16	12.448,39	40%	4.979	150%	18.673
MZ17	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896
MZ18	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482
MZ19	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989
MZ20	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573
MZ21	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519
TOTAL - PROMEDIO	202.214,53	38%	77.848	161%	324.710

Para las manzanas de equipamiento:

MANZANA	USO	ÁREA POR MANZANA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m ²)
EQ 1	A. VERDE RECREATIVA	729,80	25%	182,45	75%	547,35
EQ 2	A. VERDE RECREATIVA	515,94	25%	128,99	75%	386,96
EQ 3	A. VERDE RECREATIVA	1252,18	25%	313,05	75%	939,14
EQ 4	EQUIPAMIENTO	4349,52	40%	1739,81	160%	6959,23
EQ 5	A. VERDE RECREATIVA	2280,11	25%	570,03	75%	1710,08
EQ 6	EQUIPAMIENTO	5634,21	40%	2253,68	160%	9014,74
EQ 7	A. VERDE RECREATIVA	1912,89	25%	478,22	75%	1434,67
EQ 8	A. VERDE RECREATIVA	1538,61	25%	384,65	75%	1153,96
EQ 9	A. VERDE RECREATIVA	1789,35	25%	447,34	75%	1342,01
EQ 10	A. VERDE RECREATIVA	3509,12	25%	877,28	75%	2631,84
EQ 11	A. VERDE RECREATIVA	1565,32	25%	391,33	75%	1173,99
EQ 12	A. VERDE RECREATIVA	1574,46	25%	393,62	75%	1180,85
EQ 13	A. VERDE RECREATIVA	7699,67	25%	1924,92	75%	5774,75
EQ 14	A. VERDE RECREATIVA	2022,16	25%	505,54	75%	1516,62
EQ 15	A. VERDE RECREATIVA	1986,19	25%	496,55	75%	1489,64
EQ 16	A. VERDE RECREATIVA	3566,83	25%	891,71	75%	2675,12
EQ 17	A. VERDE RECREATIVA	3721,10	25%	930,28	75%	2790,83
EQ 18	EDUCACIÓN	13315,88	25%	3328,97	75%	9986,91
EQ 19	REDES INFRAESTRUCTURA	541,28	25%	135,32	75%	405,96
EQ 20	A. VERDE RECREATIVA	21080,41	40%	8432,16	160%	33728,66
EQ 21	SEGURIDAD	1347,02	40%	538,81	160%	2155,23
TOTAL - PROMEDIO		81932,05	31%	25344,69	109%	88998,52

Art. 9.- Sustitúyase el literal a), b), c), g), h), i), j) y k) del artículo innumerado 10 por el siguiente texto:

a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.

c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.

g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.

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

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

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

k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas."

Art. 10.- Sustitúyase el literal a), b) y c) del artículo innumerado 11 por el siguiente texto:

"a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho pisos de altura.

b) Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco pisos de altura.

c) Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.

Se prohíben edificaciones de un solo piso. "

Art. 11.- Sustitúyase el artículo innumerado 12 por el siguiente texto:

"Art. 12. - Estacionamientos. - Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito."

Art. 12.- Sustitúyase el artículo innumerado 14 por el siguiente texto:

“Art. 14.- Patios. - Los patios cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”

Art. 13.- Sustitúyase el artículo innumerado 16 por el siguiente texto:

“Art. 16.- Servicios Colectivos. - los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”

Art. 14.- Sustitúyase el artículo innumerado 18 por el siguiente texto:

“Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificados. -

- Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas, considerando las visuales propias de su ubicación. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.
- Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, fachaleta, bloque decorativo, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.”

Art. 15.- Sustitúyase el artículo innumerado 19 por el siguiente texto:

“Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros. - Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote. Se prohíben edificaciones de carácter progresivo.”

Art. 16.- Sustitúyase el artículo innumerado 20 por el siguiente texto:

“Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos

favorecerán el empleo de sistemas alternativos de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán la autorización de la EPMAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).

El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAPS.”

Art. 17.- Sustitúyase el artículo innumerado 21 por el siguiente texto:

“Art. 21. - Infraestructura. - *El desarrollo de las redes eléctricas se ajustará a la Normativa Nacional vigente.*

Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.”

Art. 18.- Sustitúyase el artículo innumerado 22 por el siguiente texto:

“Art. 22. - Aplicación Urbanística. - *El promotor desarrollará los proyectos en cumplimiento de la presente ordenanza, y someterá los mismos a su aprobación y licenciamiento de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

Art. 19.- Sustitúyase el artículo innumerado 23 por el siguiente texto:

“Art. 23. - Supervisión de Obras. - *Los proyectos, una vez aprobados y obtenida la licencia de construcción, se ejecutarán bajo la supervisión, de oficio, de la Agencia Metropolitana de Control”.*

Art. 20.- Sustitúyase el artículo innumerado 24 por el siguiente texto:

“Art. 24. Obras de Urbanización. - *La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con*

los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.”

Art. 21.- Sustitúyase el artículo innumerado 25 por el siguiente texto:

“Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización. Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas.”

Art. 22.- Sustitúyase el artículo innumerado 26 por el siguiente texto:

“Art. 26.- Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente, a septiembre de 2016. Además, correspondiendo al menos el 30% de la totalidad de viviendas destinadas a vivienda de Interés Social.”

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

Oficio Nro.SA-POL- 5206
DMQ, 14-12-2017
Ref.: Oficio
GDOC: 2017-186829

Asunto: Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del Proyecto PUAE "Manuel Córdova Galarza"

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

De mi consideración:

Una vez revisados tanto el expediente del Proyecto PUAE "Manuel Córdova Galarza" y el Informe Técnico de la Secretaría de Ambiente, me permito informarle que el Promotor ha presentado los requerimientos establecidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en relación al componente Ambiental que contempla las siguientes propuestas:

1. Plan de manejo y mantenimiento para áreas verdes, espacio público y equipamiento propuesto;
2. Plan de contingencia de incendios forestales;
3. Plan de manejo de residuos.

De acuerdo al informe adjunto se concluye:

Con relación al numeral 1. Solicitamos la revisión y pronunciamiento de la STHV y o de la EPMOP, dentro de sus competencias.

Con relación al numeral 2, sugerimos que entre las modificaciones que contemplara la OM, se incluya que el cuerpo de bomberos deberá aprobar el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio, en el ámbito de su competencia.

Con relación al numeral 3, el plan de manejo de residuos presentado menciona que se deberá contemplar lo dispuesto en la OM 332, acogiendo la observación de esta Secretaría.

Particular que informo para los fines pertinentes de actualización a la ordenanza 273 PUAE MANUEL CORDOVA GALARZA.

Atentamente,


Verónica Arias
SECRETARIA DE AMBIENTE



ANEXOS: Expediente del Promotor "Manuel Córdova Galarza" e Informe Técnico elaborado por la Secretaría de Ambiente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	N. Narváez	SA- POL	2017-12-14	
Revisión:	R. Ruiz E. Vivanco D. Hernandez J. Sempertegui M. Perrone S. Andrade	SA - PN SA - DGCA SA- POL SA-DES SA-POL SA-DGCA	2017-12-14	
Aprobación:	S. Sandoval	SA	2017-12-14	

Informe Técnico

**PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
CÓRDOVA GALARZA**

1. ANTECEDENTES

Con fecha 19/12/2016, el Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda", ingresa oficio EPV-GG-2015-0186484 a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el proyecto urbanístico "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CÓRDOVA GALARZA" localizado en la parroquia de Carcelén.

Con fecha 21/12/2015, se establece la mesa PUAE para la presentación del Proyecto Urbanístico "MANUEL CÓRDOVA GALARZA". El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial propone Modificatoria de Ordenanza 273 para incremento en construcción de vivienda social.

Con fecha 25/01/2017, la mesa PUAE realiza la sesión de deliberación sobre la viabilidad de las modificaciones del Proyecto Urbanístico Córdoba Galarza.

Con fecha 24/02/2017, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa al Promotor "Empresa Público Nacional de Hábitat y Vivienda" la viabilidad a las modificaciones de la Ordenanza 273.

Con fecha 10/03/2017, se establece reunión de coordinación entre técnicos de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivenda y la Mesa Interna PUAE de Ambiente, para visita al sitio de implantación del proyecto y dar a conocer los criterios ambientales para solventar las observaciones.

Con fecha 07/07/2017, la Empresa Pública Casa Para Todos presenta el Plan de Manejo y Mantenimiento de Áreas Verdes, Plan de Contingencia contra incendios forestales.

Con fecha 17/07/2017, se establece una reunión conjunta entre el equipo técnico del PUAE Córdoba Galarza y el equipo MIR PUAE de la Secretaría de Ambiente, para indicar las observaciones al informe presentado el 07/07/2017 por parte del promotor.

Con fecha 16/11/2017, la Empresa Pública Casa Para Todos presenta un alcance a las correcciones al Plan de Manejo y Mantenimiento de Áreas Verdes, Plan de Contingencia contra incendios forestales y Plan de manejo de Desechos.

Handwritten blue ink marks:
A vertical line with a downward arrow.
A small horizontal mark.
A circle with a vertical line through it.

2. CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES

Conforme al Informe de Viabilidad de la Modificación del Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza desarrollada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda la Mesa Técnica PUAE resuelve declarar viable bajo las siguientes condiciones:

"Literal 3.1.2 Con respecto al Ambiente:

En razón que, los sectores colindantes al planteamiento urbanístico existe un déficit de áreas verdes, se requiere considerar genera un sistema integrado de áreas verdes dentro del proyecto; las mismas que confinen con el límite de la quebrada, constituyendo a este como un espacio de integración entre el proyecto y el entorno.

En el desarrollo de cada una de las manzanas con uso residencial, se deberá considerar el número de viviendas proyectadas, para establecer un equilibrio entre estas y la superficie de área verde por unidad de vivienda estipulada en la normativa vigente"

En el expediente Proyecto de Modificatoria a la Ordenanza que rige al Proyecto Manuel Córdova Galarza, el promotor presenta un análisis descriptivo y a través de cuadros y planos el cálculo de índices en espacio público; quebradas y franjas de protección; y, áreas de interiores de manzana (página 18).

La superficie total de áreas verdes, recreativas y equipamiento ocupa el 29% del área urbanizable; mientras que el área de capa vegetal ocupa el 17%, sobre pasando la normativa del área verde comunal por vivienda que alcanza el 14% del área urbanizable (página 19). Adicionalmente se realizar un cálculo de área verde por habitante alcanzando los 8.14 m²/hab para áreas comunales; 9.58 m²/hab incluyendo protección de quebrada; y 10.96 m²/hab incluyendo afectaciones (página 22).

Con este análisis, el promotor cumple con la normativa vigente de urbanismo y el requerimiento de la Secretaría de Ambiente.

"Literal 3.2 Lista de Requerimientos:

Plan de manejo y mantenimiento para las áreas verdes, espacio público y equipamiento propuesto, que incluya un plan de contingencia a incendios forestales con el respectivo informe favorable de la Secretaría de Ambiente.

El expediente Proyecto de Modificatoria a la Ordenanza que rige al Proyecto Manuel Córdova Galarza, el promotor presenta Matrices que contienen el Plan de Manejo relacionado a los aspectos ambientales de impacto en áreas verdes, proponiendo medidas de mitigación, plazos con indicadores y responsables (páginas 36 al 42). Sin embargo, es necesario contar con un plan de remoción de la cobertura vegetal en que se identifique:

- a. Cuánto se va a remover y donde se va a colocar este material. Considerar que este es material orgánico se debería utilizar como abono y se puede coordinar para que sea utilizado por la EPMMOP en sus viveros forestales. Es importante destacar que el material no debe ser colocado en las quebradas.
- b. Para el proceso de remoción de la cobertura de vegetación arbustiva considerar que hay pequeños relictos de bosque de eucalipto u otras especies, se debe generar un plan de aprovechamiento forestal, en función de la normativa establecida por el MAG.
- c. Se debe generar un plan de recuperación de la cobertura, donde se zonifique las intervenciones y se especifique sistemas de plantación y especies utilizadas, de ser el caso. También debe contar con un componente de mantenimiento y seguimiento a los procesos de recuperación de la cobertura vegetal, de ser el caso.

Con relación al requerimiento del plan de contingencia a incendios forestales, el expediente analiza y determina que el grado de amenaza ante incendios forestales es bajo e identifica tres sectores críticos (página 45). A partir de este escenario, se establece una Matriz de Plan de respuesta en caso de incendios, que ha sido consultado al Cuerpo de Bomberos, en el cual se propone medidas de mitigación a la quema de desechos, plazos con indicadores y responsables (páginas 50 al 54). Sin embargo, el plan de contingencia debe incorporar los siguientes temas:

- a. La señalética no solo debe tener el mensaje de "NO FUMAR EN ESTA ÁREA", también se debe considerar otros mensajes que evidencien la susceptibilidad de la zona a los incendios forestales y también sobre la normativa preventiva y sancionatoria. Además, dentro de la señalética se debe indicar las rutas de escape, los ingresos y salidas que se identifiquen para actuar en el momento de un incendio.
- b. Se debe contar con un diseño de los senderos, fajas cortafuegos, colocación de hidrantes, cercos de protección, etc; esto en coordinación con el Cuerpo de Bomberos. A partir de ello se debe generar un plan de mantenimiento de esta infraestructura.
- c. El plan de mantenimiento deberá indicar la frecuencia con la que se deben realizar las acciones, sea para la limpieza de las fajas cortafuegos, el mantenimiento de la señalética, de intervenciones en la cobertura vegetal con el fin de bajar el volumen de combustible, etc.
- d. Para la formación de brigadas, se debe establecer con precisión su rol y capacitarlas de acuerdo a ello, además habrá que equiparlas, por lo menos para actuar frente a conatos de incendios.
- e. Se debe contar con un protocolo de prevención y de alerta temprana, eso debe ser socializado e interiorizado en la población, con el fin de que cada persona conozca cómo actuar y los pasos que debe seguir.
- f. Importante contar con un mapa de la zona que indique las áreas susceptibles a incendios, las rutas, las vías de acceso, los hidrantes, etc. Esto debe ser colocado en sitios estratégicos y compartido con el Cuerpo de Bomberos.

Con este análisis, el promotor deberá incorporar las observaciones ambientales anteriormente descritas al Plan de contingencia ante incendios forestales y deberá presentar directamente al Cuerpo de Bomberos para su aprobación.

Finalmente, el expediente presenta el Plan de Manejo de Residuos, que fue un requerimiento y compromiso en reunión mantenida el 17/07/2017 con equipo MIR PUAE de la Secretaría de Ambiente; para lo cual, se requiere que cada constructor de las fases del proyecto cumpla con lo determinado en la Ordenanza Metropolitana Nro. 332 en relación al manejo y disposición de escombros, así como el manejo de residuos sólidos. Por lo tanto se debería incluir en el diseño del PUAE, sitios para la clasificación de residuos y la entrega a gestores autorizados cuando sea el caso.

Es importante destacar que la responsabilidad de aplicación de estas actividades debe recaer en los administradores de la urbanización o manzanas como indica en el proyecto, por lo que se recomienda revisar las responsabilidades para la fase de operación del Condominio

3. Conclusiones

Con relación al primer literal. Solicitamos la revisión y pronunciamiento de la STHV y/o de la EPMOP, dentro de sus competencias.

Con relación al segundo literal, sugerimos que entre las modificaciones que contemplará la OM, se incluya que el cuerpo de bomberos deberá aprobar el diseño detallado del plan de prevención de incendios forestales para el sitio, en el ámbito de su competencia.

Con relación al plan de manejo de residuos presentado menciona que se deberá contemplar lo dispuesto en la OM 332, acogiendo la observación de esta Secretaría.

Particular que informo para los fines pertinentes de actualización a la ordenanza 273 PUAE MANUEL CÓRDOVA GALARZA.

Ruth Elena Ruiz
Directora de Patrimonio Natural

Nixon Narváez
Secretario Técnico MIR PUAE

Mariela Perrone
Directora de Políticas y Planeamiento

Diana Hernández
Técnica de Políticas y Planeamiento

Santiago Andrade
Director de Gestión de Calidad

Elena Vivanco
Técnica de Gestión de Calidad

Jorge Sempertegui
Asesoría Jurídica

13/12/2017

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ORDENANZA ESPECIAL MANUEL CORDOVA GALARZA

MANUEL CORDOVA GALARZA
Propuesta de modificación a la Ordenanza Especial 0273
2016

Urbanización Mastodontes - Carcelén
Distrito Metropolitano de Quito

EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS

consultor: Arq. Wilson Magro Miranda
cero80arquitectura

PRESENTACIÓN

Referencia: **CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE REFORMA A LA ORDENANZA 0273 DEL PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL CÓRCOVA GALARZA**

El presente informe corresponde a la entrega de la Fase I de la consultoría: Elaboración de la propuesta de reforma a la ordenanza 0273 del proyecto urbanístico Manuel Córdova Galarza.

El proyecto se implanta sobre el predio 802557 que corresponde al suelo entregado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, a la Empresa Pública Casa Para Todos, para la habilitación y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés público. Para el cumplimiento de estos objetivos, el equipo consultor propone la modificación de la ordenanza, en los artículos pertinentes, que permita un ajuste puntual para mejorar las condiciones de aprovechamiento del suelo, para la implantación de un proyecto de **VIVIENDA SOCIAL** que contemple la construcción de Vivienda de Interés Social VIS y/o Vivienda de Interés Público VIP, en un porcentaje mucho mayor que el contemplado en la ordenanza aprobada en 2008.

La propuesta de modificación de la ordenanza busca actualizar los actores involucrados en el proyecto, debido a la creación de la Empresa Pública Casa Para Todos, el año 2015 y el consecuente traslado de dominio del suelo a la misma, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como el marco legal vigente en la gestión municipal.

Se propone ajustar el número de estacionamientos exigidos, aplicando la norma metropolitana vigente, homogenizar el número de alturas en la zona oriental del proyecto respecto a la troncal metropolitana, y redefinir el porcentaje de **VIVIENDA SOCIAL** (Vivienda de Interés Social VIS y/o Vivienda de Interés Público VIP).

Las manzanas 1, 2 y 3, zona occidental del proyecto respecto a la troncal metropolitana, están definidas como vivienda en régimen de precio libre, condición que no se modifica en la presente propuesta de reforma de la ordenanza. Sin embargo, el equipo consultor ha estudiado el escenario de implantación de vivienda de interés social y vivienda de interés público en estas manzanas, por lo cual se propone un cambio en los cuadros de aprovechamiento, en el COS PB, del 25% al 35%, que posibilitaría una mayor edificabilidad, sin la necesidad de levantar las ocho plantas permitidas.

El documento expone en paralelo (al lado derecho de las páginas) los textos reformativos de la ordenanza, y las justificaciones y aclaraciones a las mismas (al lado izquierdo de las páginas).

Cero80arquitectura
Septiembre de 2016



Figura 1. Ubicación del Proyecto



SG 1168

12 MAY 2015

Aquíleto
Jorge Carvajal Olguin
Gerente general de la Empresa Pública Nacional de Habitación y Vivienda
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio No. E/MIIV-2015-016 de 12 de mayo de 2015, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, certificado que la ordenanza No. 021 suscrita el 29 de diciembre de 2008, de aprobación del Proyecto Urbanístico "Manuel Cordova Galarza", se suscribe, a la fecha actual, se encuentra vigente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Dr. Mauricio Kusumani Holguin
Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito

Moskú, 23/05/12

Figura 2. Certificación de vigencia de la Ordenanza especial

En los artículos 1 y 2:
Se actualizan los actores involucrados y la norma legal vigente

Se propone reemplazar el:

Art. 1.- Ámbito y área de aplicación. - La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalado como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en el Régimen del Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, contenidas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Por el siguiente texto:

Art. 1.- Ámbito y área de aplicación. - La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalado como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos.

Sobre lo no previsto en esta Ordenanza Especial, se aplicarán las disposiciones contenidas en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se propone reemplazar el:

Art. 2.- Propiedad. - Con la presente Ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en los siguientes predios:

Por el siguiente texto:

Art. 2.- Propiedad. - Con la presente Ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos en los siguientes predios:

e propone reemplazar el:

Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes. Estos usos se potenciarán en las esquinas de los bloques construidos y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, papelerías, farmacias y similares.

En las edificaciones sobre vías locales y peatonales, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

Sobre las Calles Tipo 2 y 3 existirá un zócalo continuo de una planta, de tres metros de altura, que se destinará para uso comercial y de servicios.

Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, y servicios tales como prostibulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto.

Por el siguiente texto:

Art. 3.- Usos del suelo. - El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes. Estos usos se potenciarán en las esquinas de los bloques construidos y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las edificaciones sobre vías locales y peatonales, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.

Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, y servicios tales como prostibulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto.

Se propone reemplazar el:

Art. 4.- Vías. - Las vías cumplirán lo previsto por la presente Ordenanza Especial, con las siguientes particularidades:

a) Perimetral Metropolitana. - 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (c/carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3,00m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3,00m.; y cuneta de 1,30 m. Hacia el lado occidental a más del ancho de 28,60m. se prevé una franja de transición de 5,00m. arborizada y un retiro obligatorio de 10,00m. hasta la edificación.

Locales:

b) Tipo 1 (Calle A). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro) y un retiro obligatorio de 3,00m. arborizado hasta la edificación.

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 14,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., carril para tráfico de bicicletas de 2,00m., acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovia: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 18,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho.

f) Tipo 5 (Calle C). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro).

g) Tipo 6 (Pasaje D y Calle G). - 13,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

h) Tipo 7 (Calles 1', 3, 4, 5). - 11,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

i) Tipo 8 (Calles D y E). - 11,00m. de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m. de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,75m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,75m. de piso duro). No obstante, lo dispuesto en este artículo, se deberá solicitar a la EMMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

Radios de Bordillos. - En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;

b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;

• En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

• Los radios se trazarán desde las bisectrices.

• Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

• En las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5,00m. del vértice de la manzana.

Por el siguiente texto:

Art. 4.- Vías. - Las vías cumplirán lo previsto por la presente Ordenanza Especial, con las siguientes particularidades:

a) Perimetral Metropolitana. - 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (c/carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3,00m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3,00m.; y cuneta de 1,30 m. Hacia el lado occidental a más del ancho de 28,60m. se prevé una franja de transición de 5,00m. arborizada y un retiro obligatorio de 10,00m. hasta la edificación.

Locales:

b) Tipo 1 (Calle A). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro)

c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). - 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovia: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja arborizada de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.

d) Tipo 3 (Calle F). - 17,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.

e) Tipo 4 (Calles 1 y 2). - 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm

f) Tipo 5 (Calle C). - 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro).

g) Tipo 6 (Pasaje D y Calle G). - 13,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

h) Tipo 7 (Calles 1', 3, 4, 5). - 11,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).

i) Tipo 8 (Calles D y E). - 11,00m. de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m. de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,75m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,75m. de piso duro).

Radios de Bordillos. - En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores o iguales a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;

b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;

• Los radios se trazarán desde las bisectrices.

• Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.

Se propone reemplazar el:

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos, los accesos vehiculares a los estacionamientos, desde las vías orientadas este-oeste. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado.

Por el siguiente texto:

Art. 5.- Accesos. - Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana.

En el artículo:

Art. 6.- Trama Verde. - Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público:** Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Quebradas y fajas protección:** La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes;
- c) Interiores de manzana:** Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.

Para criterios generales consultar las normas INEN establecidas para el efecto y el manual técnico de arborización elaborada por la EMMOP-Q.

No se proponen cambios

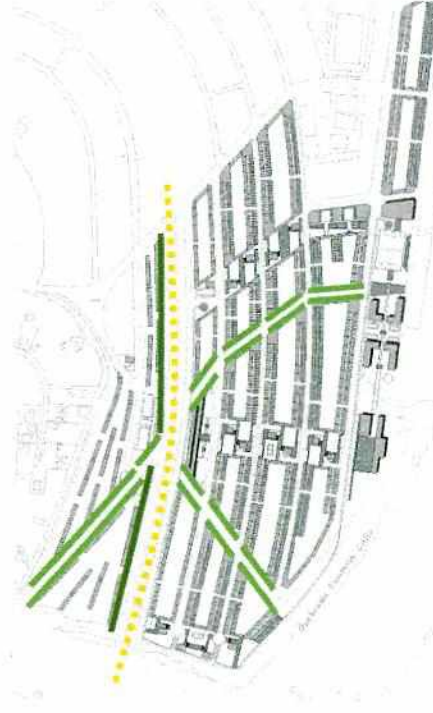


Figura 3. En verde claro: tres metros de retiro tratados en continuidad con el espacio público.
En verde oscuro: retiro de diez metros, que se puede cerrar con cerca transparente.

Se propone eliminar el retiro de tres metros de la calle A y establecer el retiro de tres metros en las calles 1 y 2, que son las calles de acceso al conjunto, lo que permitirá generar en estas calles, una mayor presencia vegetal.

Se propone reemplazar el:

Art. 7.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano. Para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

Por el siguiente texto:

Art. 7.- Aceras. - Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el Art. 4.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.

Se propone reemplazar el:

Art. 8.- Mobiliario Urbano. - La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección Cuarta: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas para habilitar el suelo, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas.
 - Luminarias metálicas.

Por el siguiente texto:

Art. 8.- Mobiliario Urbano. - El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales

- No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.
- Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Alcorques: de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas interiores y aceras.
 - Postes metálicos para las Luminarias.

Por el siguiente texto:

Art. 9.- Edificabilidad. - La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:

MANZANA	Edificabilidad	Volumen
1	7,12	9,50
2	9,50	5,54
3	9,17	1,18
4	1,18	9,75
5	9,75	9,39
6	9,39	9,21
7	9,21	5,40
8	5,40	9,04
9	9,04	7,04
10	7,04	2,62
11	2,62	0,49
12	0,49	0,94
13	0,94	3,74
14	3,74	2,59
15	2,59	5,10
16	5,10	2,47
17	2,47	9,15
18	9,15	3,01
19	3,01	9,47
20	9,47	9,89

Se propone reemplazar el:

Art. 9.- Edificabilidad. - La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:

Se propone reemplazar el:

Art. 10.- Edificaciones. - Las edificaciones serán en línea de fábrica, continúa, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía.
- b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, serán de tipo continua, conformada por bloques consecutivos, cuya altura será de cinco pisos.
- c) Se permite edificar bloques aislados de hasta cuatro pisos, pero articulados entre sí mediante elementos contruidos de enlace, a cualquier altura, a partir del primer piso alto.
- d) La vivienda de interior de manzana, se construirá como conjuntos, preferentemente lineales de baja y mediana altura, bordeado por espacios verdes o por playatas de estacionamiento.
- e) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el Promotor instalará, a más del circuito de alarmas, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas, sea cual fuere su nivel de acabados. La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

Por el siguiente texto:

Art. 10.- Edificaciones. - Las edificaciones serán en línea de fábrica, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm.
- b) Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm. Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.
- c) La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playatas de estacionamiento.
- e) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el Promotor instalará, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas, en las plantas bajas, sea cual fuere su nivel de acabados.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- g) En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.
- h) La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m
- i) La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.
- j) En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.
- k) Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas.

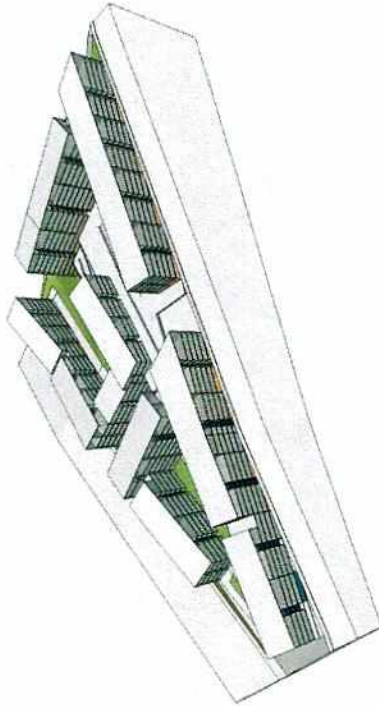


Figura 4. Ejemplo de cabida de la manzana 1, con cinco bloques aislados. Se propone eliminar elementos obligatorios de enlace volumétrico.

La modificación propuesta posibilita una mayor libertad de composición volumétrica de las manzanas, pudiendo generarse manzanas visualmente permeables, al permitirse ÚNICAMENTE cerramientos transparentes entre los bloques.

Se propone reemplazar el:

Art. 12.- Estacionamientos. - Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de un estacionamiento por vivienda, los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

Por el siguiente texto:

Art. 12.- Estacionamientos. - Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA APROBADA	▲	RESIDENTES VISITAS	1 PARQUEADERO / 1 VIVIENDA 1 PARQUEADERO / 20 VIVIENDAS
REGLAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	▲	RESIDENTES VISITAS	S > 65m ² A.U. 1 PARQUEADERO / 1 VIVIENDA 1 PARQUEADERO / 10 VIVIENDAS RESIDENTES VISITAS 1 PARQUEADERO / 2 VIVIENDAS 1 PARQUEADERO / 12 VIVIENDAS S < 65m ² A.U.

Figura 6. Comparativa del requerimiento de estacionamientos establecidos en la ordenanza vigente y lo definido en la normativa metropolitana.

La modificación propuesta plantea la aplicación de la norma metropolitana vigente, para la definición del número de estacionamientos, considerando que se trata de cambiar la ordenanza, para la implantación de VIVIENDA SOCIAL, este cambio nos permite agotar edificabilidad, generando un 15% más de viviendas que con la aplicación de la ordenanza actual.

Se propone reemplazar el:

Art. 13.- Forma de Ocupación. - Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos; y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas se resolverán por parte de la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

Por el siguiente texto:

Art. 13.- Forma de Ocupación. - Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos; y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos.

Se propone reemplazar el:

Art. 14.- Patios. - Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios de distribución y organización funcional de la vivienda. Hacia estos espacios, no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1,20m. de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12,00m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,00m² o circulaciones de ancho no mayor a 1,20m, siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,00m², con un lado no menor de 2,00m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Los patios de superficie mayor a 12,00m² podrán iluminar y ventilar locales habitables siempre y cuando no se produzca servidumbre de vista y las ventanas de distinto propietario tengan una distancia mínima entre ellas de 6,00m.

Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12,00m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6,00m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9,00m² útiles, siempre que se observe una separación de 6,00m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios si permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de 3m.

Por el siguiente texto:

Art. 14.- Patios. - Los patios cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo:

Art. 15.- Áreas Verdes Comunes. - Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunes a razón de 12,00m² por vivienda como mínimo.

Las áreas verdes comunes se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m².

No se proponen cambios

Se propone reemplazar el:

Art. 16.- Servicios Colectivos. - los espacios para guardiana, salas comunes, salas comunes, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por el Código Municipal vigente para conjuntos habitacionales.

Por el siguiente texto:

Art. 16.- Servicios Colectivos. - los espacios para guardiana, salas comunes, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo:

Art. 17.- Elementos Estructurantes. - Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial: las vías, manzanas edificables, espacios públicos, quebradas, áreas verdes y áreas de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.

No se proponen cambios

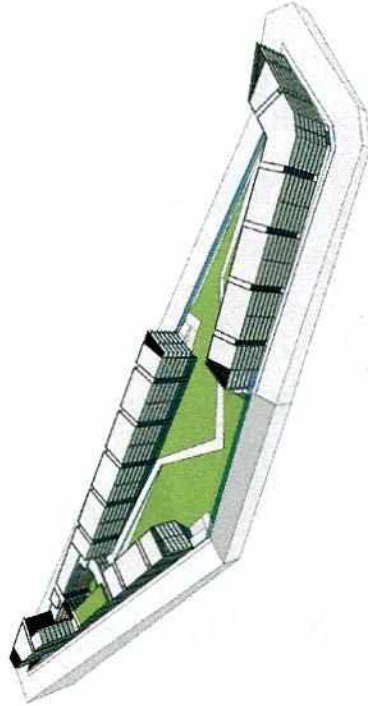


Figura 7. Ejemplo de aprovechamiento de la manzana 2, en ocho plantas de altura. La solución de implantación deberá resolver integralmente los sistemas del tejido urbano.

Se propone reemplazar el:

Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificadas. -

- Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas hacia éstos espacios.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo 20cm. desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas, la relación base/altura será 1 ó menor que 1.

Por el siguiente texto:

Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificadas. -

- Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas, considerando las visuales propias de su ubicación. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.
- Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, fachaleta, bloque decorativo, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.

Se propone reemplazar el:

Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros. - En la primera etapa de construcción deberá, en lo posible, edificarse el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda. No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana

El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

Por el siguiente texto:

Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros. - Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote. Se prohíben edificaciones de carácter progresivo.

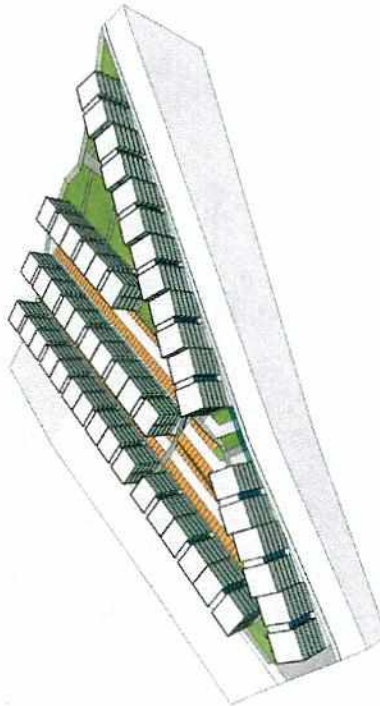


Figura 8. Ejemplo de aprovechamiento de la manzana 1, en cinco plantas de altura.

La única posibilidad de faseo consiste en la construcción de bloques íntegros, no se permitirá la implantación de vivienda progresiva cada fase deberá leerse como completa con todos sus subsistemas, áreas verdes, estacionamientos, accesos.

Se propone reemplazar el:

Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos de iluminación nocturna en los espacios públicos a través, por ejemplo, de energía solar. Para ello los promotores someterán los estudios realizados para el empleo de dichos recursos a la Dirección Metropolitana de Planificación y Servicios Públicos.

De igual manera, cada proyecto a desarrollar como conjunto habitacional prevendrá como mínimo que un 30% del total de viviendas emplearán la energía solar para el calentamiento de agua en sus viviendas.

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán la autorización de la EMAAP a través de la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).

El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EMAAP.

Por el siguiente texto:

Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento. - Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.

Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán la autorización de la EPMAAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).

El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAAPS.

Medioambientalmente, la energía solar NO es aplicable en nuestro medio, en que producimos energía limpia hidroeléctrica, a un precio muy bajo.

El agua caliente sanitaria, por otra parte, si resulta medioambientalmente beneficioso, al constituir un considerable ahorro de consumo energético.

Se propone reemplazar el:

Art. 21.- Infraestructura. - El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.

Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Por el siguiente texto:

Art. 21.- Infraestructura. - El desarrollo de las redes eléctricas se ajustará a la Normativa Nacional vigente.

Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.

La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Se propone reemplazar el:

Art. 22.- Aplicación Urbanística. - Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ, CEM analizará y asesorará técnicamente mediante la relación contractual correspondiente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza.

La Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento, así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ, CEM procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo a la aplicación urbanística, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Registro de aprobación de Planos en la Administración Zonal.

Por el siguiente texto:

Art. 22.- Aplicación Urbanística. - El promotor desarrollará los proyectos en cumplimiento de la presente ordenanza, y someterá los mismos a su aprobación y licenciamiento de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

El procedimiento de revisión y aprobación de los proyectos NO es competencia de la Empresa Nacional de Hábitat y Vivienda, sino de las entidades municipales competentes.

Se propone reemplazar el:

Art. 23.- Supervisión de Obras. - Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ, CEM realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano EMDUQ, CEM, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Por el siguiente texto:

Art. 23.- Supervisión de Obras. - Los proyectos, una vez aprobados y obtenida la licencia de construcción, se ejecutarán bajo la supervisión, de oficio, de la Agencia Metropolitana de Control.

Se propone reemplazar el:

Art. 24. Plazo de Ejecución de Obras de Urbanización. - Dado que la finalidad de este Estudio urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que el propietario del suelo ordenado con la presente legislación ejecute las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de tres años según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

De no mediar justificación debidamente comprobada sobre el retraso de ejecución de las obras de urbanización, el Concejo Metropolitano de Quito podrá declarar utilidad pública con fines de expropiación a los predios objeto del ordenamiento, en los cuales se desarrollarán Proyectos de Vivienda promovidos por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.

Por el siguiente texto:

Art. 24. Obras de Urbanización. - La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.



Figura 9. La ordenanza vigente establece que el 30% de las viviendas del área oriental de la Peñoniel Metropolitana sean Viviendas aplicables al Sistema de Incentivos a la Vivienda Urbana Nueva.

Figura 10. La modificación propone que el 70% de las viviendas de la totalidad del proyecto sean Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.

La modificación de la ordenanza implica pasar del 30% de las viviendas ubicadas al lado oriental de la troncal metropolitana, al 70% del total de las viviendas, destinadas a VIVIENDA SOCIAL (VSI y/o VIP).

Se propone reemplazar el:

Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores y/o propietario de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Administración Zonal.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas conforme al trámite establecido en el art. R.II.221 del Régimen de Suelo para el Distrito.

Por el siguiente texto:

Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización. - Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas.

Se propone reemplazar el:

Art. 26.- Viviendas aplicables al SIV. - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 30% del total de viviendas a implantarse en las manzanas situadas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana deberán ser desarrolladas a través del Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana Nueva impulsado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVU.

Por el siguiente texto:

Art. 26.- Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. - Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente, a septiembre de 2016. Además, al menos el 30% de la totalidad de viviendas a implantarse será vivienda de Interés Social.

Se propone reemplazar el:

Art. 27.- Notas Supletorias. - En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

Por el siguiente texto:

Art. 27.- Notas Supletorias. - En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que dispone la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

ANEXOS

PLANOS SUSTITUTIVOS:

ALTURA DE EDIFICACIÓN