ORDENANZA No. 0374

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-009 de 14 de enero de 2013 e IC-O-2013-044 de 25 de febrero del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución) dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...)"*;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;

Que, el literal i) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal i) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal. (...)"*;

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son funciones del Concejo Municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) Regular y controlar, mediante la 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 186 del COOTAD, en concordancia con los literales c) de los artículos 57 y 87 del mismo cuerpo normativo, determina que: *"Los gobiernos municipales y*

distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)";

Que, los artículos 510 literal c) y 534 literal b) del COOTAD determinan que se exenciona temporalmente del pago del impuesto a los predios urbanos los edificios que se construyan para viviendas populares; y, el impuesto de alcabala a la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social;

Que, mediante ordenanza metropolitana No. 0267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, se expidieron los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, donde se determina la exención total del pago del impuesto de alcabala en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles destinados a este fin;

Que, mediante ordenanza metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, se sustituyó la ordenanza especial sustitutiva No. 012, sancionada el 16 de marzo de 2007, que aprobó el Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario;

Que, el Concejo Metropolitano, mediante resolución No. C 0094 de 4 de marzo de 2010, aprobó la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos de aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, mediante ordenanza metropolitana No. 307, sancionada el 19 de marzo de 2010, se creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de suelo, urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la ordenanza antes referida establece que: *"Los Bienes muebles, inmuebles, intangibles, y demás activos y pasivos que hasta la presente fecha estén bajo custodia y administración de la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito ("EMDUQ C.E.M.") pasarán a formar parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (...)";*

Que, mediante ordenanza metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo Anexo No. 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: *"(...) Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario. (...)"*;

Que, el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;

Que, se hace necesaria la sustitución de la ordenanza No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, en razón del contenido de la normativa vigente, la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento de los proyectos sometidos a análisis por los diferentes entes municipales y nacionales competentes;

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 octubre de 2012, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio No. 039-PMSZ de 25 de octubre de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 264 numerales 1 y 2, 375 numeral 5 de la Constitución de la República; y, 54, 57, 186, 510 y 534 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ORDENANZA No. 0374

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0014, SANCIONADA EL 29 DE MAYO DE 2009, QUE SUSTITUYÓ A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0012, SANCIONADA EL 16 DE MARZO DE 2007, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANÍSTICO CIUDAD BICENTENARIO

Artículo 1.- Objeto.- Esta ordenanza sustituye expresamente a la ordenanza especial No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que sustituyó a la ordenanza especial No. 0012, sancionada el 16 de marzo de 2007, que aprobó el Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario (en adelante El Proyecto).

Artículo 2.- Destino del proyecto.- El Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, por lo que se lo declara como Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Artículo 3.- Órgano responsable.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

La planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Artículo 4.- Beneficios.- La EPMHV deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos (SIV), impulsado por el Estado ecuatoriano. Las viviendas del Proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 5.- Estímulos.- Dado que el Proyecto es institucional y con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el mismo deberá ser tramitado por la EPMHV, en su calidad de promotora/constructora, con la exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales tales como tasas de aprobación, garantías de construcción,

pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del Proyecto. Además, estará exento del pago de la totalidad del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años, y del pago del impuesto de alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del Proyecto.

La EPMHV presentará a la Administración Zonal respectiva, un documento que certifique el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable, como garantía de construcción, aclarándose que el Proyecto cuenta con el Informe General del Cuerpo de Bomberos.

Para la concesión de estos estímulos se requerirá el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Artículo 6.- Integralidad del hábitat.- Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del Proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Artículo 7.- Desarrollo comunitario.- Este Proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, participación ciudadana, ejercicio de derechos, cumplimiento de responsabilidades y corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

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

Para favorecer la autogestión, el Proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Artículo 8.- Gestión participativa.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del Proyecto, a través de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en las etapas de desarrollo del Proyecto que posibiliten la participación ciudadana en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del Proyecto y el uso eficiente de recursos.

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

Artículo 9.- Implantación.- La implantación del Proyecto será la que consta en el plano P-01 adjunto a la presente ordenanza ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, entre otros, correctamente emplazados en la información cartográfica de la Municipalidad.

Artículo 10.- De la propiedad y usos del suelo.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso público señaladas expresamente como tales en el Proyecto, se transferirán a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del Proyecto.

El área del Proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex – hacienda El Tajamar:

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Has	Equipamiento
A3-2	EPMHV	3.84 Has.	Residencial y Equipamiento
A3-3	EPMHV	22.31 Has	Residencial y Equipamiento
A3-4	EPMHV	29.70 Has	Residencial y Equipamiento
	SUMAN	57.27 Has	

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto" adjunto a la presente ordenanza.

Artículo 11.- Vestigios arqueológicos.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la EPMHV queda autorizada para tomar las medidas reformatorias que técnicamente correspondan, sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia metropolitana pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente de las áreas afectadas del Proyecto.

Artículo 12.- Trama vial.- Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los siguientes:

a) **Troncal Metropolitana, a denominarse "Mitad del Mundo".-** Derecho de vía de 28,60 metros de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60 metros de ancho (cada carril de 3,65 metros), parterre central arborizado de 3 metros de ancho, cada calzada con espaldón interno de 1,20 metros, espaldón de 3 metros y cuneta de 1,30 metros.

b) **Colectora.-** Av. El Tajamar de 25 metros de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14 metros (cada carril de 3,50 metros), parterre central de 3 metros de ancho para arborización, aceras laterales de 4 de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6 metros máximo.

c) **Local.-** Vías internas de la urbanización, que se subdividen en:

C.1: Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Autovía Mitad del Mundo, de 16 metros de ancho. Calzada de 3,50 metros, acera oriental de 5 metros, que se divide en 2 metros de acera de circulación peatonal y 3 metros de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal.

Acera de 4 metros, faja de árboles de un metro y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2 metros, faja de 2,5 metros de talud ajardinado, que se integra a faja de 2 metros de separación entre vías.

C.2: Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12 metros de ancho, calzada de 6 metros (dos carriles de 3 metros), faja oriental de área verde de 3 metros de ancho, arborizada cada 6 metros máximo, acera occidental de 3 metros combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6 metros máximo.

C.3: Vía interna de un carril (calles A, B y C por ejemplo) de 12 metros de ancho, calzada de 3,50 metros, circulación en un sentido, carril de estacionamiento lateral (calle A parcial) en banda diferenciada discontinua de 2 metros y acera de 4 metros para circulación peatonal (2 metros) y tráfico de bicicletas (2 metros) (calles A y B parciales), acera opuesta de 2,50 metros combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6 metros máximo. El detalle de las vías se encuentra en el plano No. P-07.

C.4: Vía interna de dos carriles (Calles 4 (parcial), 6, 8, 10, por ejemplo) de 12 metros de ancho, calzada de 6 metros (dos carriles de 3 metros), doble sentido. aceras de 3 metros combinadas (piso duro 50% y césped 50%) arborizadas cada 6 metros máximo. Ver el sentido de vías en el plano P-05.

C.5: Vía interna de un carril (calle 3 parcial por ejemplo) de 9 metros de ancho, calzada de 3 metros (un carril), un sentido, aceras de 3 metros combinadas (piso duro 50% y césped 50%) arborizadas cada 6 metros máximo. Ver el sentido de vías en el plano P-05.

d) **Pasaje peatonal.-** De 8 metros de ancho, pavimento a un solo nivel. Carril central de 3 metros para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50 metros combinadas (piso duro 60% y césped 40%) arborizadas cada 4.50 metros.

e) **Cruce peatonal elevado.-** Pasarela para peatones y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana de 4 metros de ancho mínimo. Se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso, cuya pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.

f) **Transporte Público.-** Se ha previsto el recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, Calle D y 2 a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, con la vía de acceso y puente proyectado sobre el río Monjas, y al sur con la vía a Mariana de Jesús.

En el plano P-08 se detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas la normativa metropolitana vigente sobre mobiliario urbano, en el punto referente a paradas de trasporte público.

g) Radios de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

a) Entre vías troncal perimetral [tipo *A)*]: y colectora [tipo *B)*]: radios según diseño definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,

b) Entre vías colectora [tipo *B)*] y local [tipo *C.3), C.4)*]: radio mínimo de bordillo 6m.; y,

c) Entre vías local y local [tipo *C.3), C.4), C.5)*]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos.

- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por EPMHV y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas sean 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 el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Artículo 13.- Trama verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

a) Espacio público: Las aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes y similares, serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad y variedad dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes.

b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada deberá estar orientada hacia especies nativas. Se deberá conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes.

c) **Interiores de manzana:** Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse con especies nativas propias de la zona. Su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la EPMHV. Mediante acuerdos con la comunidad, a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares las cuales podrán proponer proyectos para la recuperación de la quebrada que serán desarrollados en coordinación y apoyo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Gerencia de Espacio Público de la EPMMOP. Esta gestión será comunitaria y recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad.

Artículo 14.- Infraestructura.- La infraestructura y vivienda se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas, con las siguientes particularidades:

1. Obras de servicios básicos y parques: Tomando en cuenta que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del Proyecto, se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes paisaje urbano y demás servicios urbanos del Proyecto.

2. La EPMHV deberá coordinar ante el MIDUVI y los organismos de crédito los recursos para financiar las viviendas.

3. Saneamiento Ambiental:

   - La red de alcantarillado será de tipo combinado.

   - Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, podrán reutilizase para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización, siempre que sea responsabilidad de los habitantes de la manzana la implementación de esta práctica.

4. Energía eléctrica y alumbrado público: El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.

5. Telefonía y comunicaciones:

- Los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales se colocarán de conformidad con las normas vigentes.

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

Artículo 15.- 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 podrá ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.

- En ningún caso el ancho será menor a 3,00 metros.

Artículo 16.- Mobiliario urbano y arborización.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir lo establecido en la normativa metropolitana vigente. Las gestiones necesarias para su instalación deberán realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

- Arborización: Se plantarán especies nativas de la zona.

- Papeleras: Por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Artículo 17.- Ciclovía.- El Proyecto implementará un recorrido continuo que vincule manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito, asegurando su continuidad en la urbanización.

Artículo 18.- Entorno natural.- Los bosques, vertientes y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural, por lo que contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la EPMMOP.

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EPMMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al Proyecto.

En cuanto a la recuperación de quebradas se coordinará con la EPMAPS y las demás instancias pertinentes.

Artículo 19.- Uso del suelo.- Se establecen los siguientes usos del suelo:

1. **En los vecindarios:** La residencia se emplazará en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. El emplazamiento de dichos comercios o servicios será exclusivamente sobre las vías longitudinales. No se permitirá comercio hacia el interior de las manzanas.

2. **En vías locales:** Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

   En la calle D se establece un zócalo multiuso de 3 metros de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes:

   - Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención de servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.

   - Estudios y consultorios profesionales.

   - Equipamiento barrial o comunal.

   - Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto, sin ocupar el área pública.

3. **En la vía colectora:** Av. El Tajamar: Se establece vivienda como uso principal.

4. **En áreas de equipamiento**: Las áreas de equipamiento tendrán un COS PB máximo de 25%, y COS TOTAL de 75%, como se indica en el plano de edificabilidad que forma parte de la presente ordenanza.

5. **En el borde de quebrada del Río Monjas:** Los taludes y el área de influencia del Río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río, por lo que se establece el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas. En este sentido se establece lo siguiente:

   a) Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos podrán construirse a partir de 40 metros desde el borde superior de quebrada.

   b) Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30 metros desde el borde superior de quebrada.

   c) En la franja comprendida entre los espacios señalados en el literal anterior y 15 metros medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

      Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, jardines, provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

      A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

   d) A 15 metros medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6. **En la manzana 19 Lote A3-4:** Se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la EPMHV su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Artículo 20.- Altura de edificación.- La altura de edificación se establece de acuerdo al siguiente detalle:

a) **Hasta cinco pisos:** En vías que marcan los límites sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).

b) **Hasta cuatro pisos:** calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya construidos con esta altura a la fecha de sanción de la presente ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza lo precisen.

c) **Hasta tres pisos:** En el resto del territorio.

d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a la altura de edificación del frente.

Artículo 21.- Usos no permitidos.- Se prohíben usos no compatibles tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad (prostíbulos, casas de masajes, cantinas y similares), cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Artículo 22.- Estacionamientos.- En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados para ser cancelados por parte de los beneficiarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas con topografía accidentada (superior al 15%), se dispondrán los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construcción de muros de contención o elementos similares.

- Para los comercios, servicios y oficinas se proveerá de un parqueo por cada 50 metros de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.

- Para el equipamiento y recreación públicos se proveerá de un estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/-10.

- Los estacionamientos serán de 2,50 metros x 5,00 metros como mínimo y la circulación no menor a 6 metros excepto en los proyectos ya aprobados por la Municipalidad.

- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.

- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.

- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.

- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Artículo 23.- Forma de ocupación.- La circulación pública y los accesos peatonales no podrán modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano como estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y 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 existir inconsistencias, estas serán resueltas por la EPMHV.

Artículo 24.- Tipos de edificación.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

a) **Vivienda multifamiliar continua:** Conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables.

b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida, respetando a

cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del Proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar) las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Artículo 25.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto de urbanización se regirá a los datos de los planos P-14, P-16 y P-17, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/- 10% sobre las áreas edificables.

La edificabilidad del Proyecto se calculará considerando el tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

Artículo 26.- Línea de fábrica.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. No está permitido ningún tipo de salientes hacia las fachadas. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el Río Monjas, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Artículo 27.- Edificaciones.- Las edificaciones dentro del Proyecto se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

a) Los bloques de borde de manzana serán continuos en su construcción y altura, excepto donde se indique lo contrario en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana, por lo tanto no constituyen límites absolutos para el Proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.

b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.

c) La unidad mínima de Proyecto será una manzana.

d) En las áreas comunales se podrá emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.

e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deberán proyectarse como recibidores.

f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.

g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.

h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).

i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12 m2. Este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo (EMASEO). Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos para que todos los conjuntos usufructúen equitativamente de ellas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Artículo 28.- Patios.- 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 m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6 m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9 m² útiles, siempre que se observe una separación de 6 metros como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permitirán la iluminación y ventilación de locales habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12 m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 1.20 metros, siempre que no se produzca servidumbre de vista hasta tres pisos de altura. Los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. 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.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes, se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85 metros), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

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.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Artículo 29.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.-

PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2.60

DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50

Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% por debajo del total de área útil de la misma. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir la circulación de ingreso a la vivienda.

Se aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Cuando el Proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m^2 y lado mínimo de 1.70 metros.

Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada. El área mínima de cocina y comedor será de 8 m^2 y lado mínimo de 2.5 metros. La sala deberá tener un área mínima de 9 m^2 y lado mínimo de 2.70 m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir, al tope de su capacidad de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será de mínimo 80 centímetros.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1 metro libre.

Artículo 30.- Volumetría.- Se establece la siguiente volumetría:

a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.

b) Cubiertas, serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25% del área a cubrirse, a partir de la tercera planta y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.

c) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.

d) En el espacio entre bloques de mínimo 6.00 metros, pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, entre otros.

Artículo 31.- Áreas verdes comunales.- Las áreas verdes comunales serán a razón de 12 m^2 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 metros y la caminería del interior de manzana no será menor a 1 metro de ancho.

Artículo 32.- Asignación de suelo no residencial.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el cuadro No. 1 del plano P-14 adjunto a la presente ordenanza, son:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Estos terrenos serán transferidos a favor de la Municipalidad en calidad de bienes municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EPMHV, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa) o financiación de obras de servicios básicos.

  En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

  En el cuadro No.1 del plano P-14 adjunto a la presente ordenanza se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Artículo 33.- 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 EPMHV realizará una supervisión general de obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el promotor o constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la EPMHV solicitará los Estudios de Suelos y Ensayos de Materiales, cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Se deroga expresamente la ordenanza metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que sustituyó a la ordenanza especial No. 0012, sancionada el 16 de marzo de 2007, que aprobó el Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario. Sin embargo, los derechos y obligaciones generados por la aplicación de la ordenanza que se

sustituye, en relación con las características y las áreas ya edificadas, se mantienen vigentes.

Segunda.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en las ordenanzas metropolitanas vigentes, las Normas de Arquitectura y Urbanismo, el Código Ecuatoriano de la Construcción y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de febrero de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 17 de enero y 28 de febrero de 2013.- Quito, 01 MAR 2013

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 MAR 2013

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No. 0374

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 MAR 2013 .- Distrito Metropolitano de Quito, 22 MAR 2013

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC