ORDENANZA No. 0375

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-008 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, 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 ordenanza metropolitana No. 0311, sancionada el 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;

Que, la ordenanza metropolitana No. 0327, sancionada el 18 de octubre de 2010, aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado Bellavista de Carretas;

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. 0327, sancionada el 18 de octubre de 2010, 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. 041-PMSZ de 26 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. 0375

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO BELLAVISTA DE CARRETAS, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0327, SANCIONADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2010, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO DENOMINADO BELLAVISTA DE CARRETAS

Artículo 1.- Ubicación geográfica.- La situación geográfica del Proyecto Bellavista de Carretas (en adelante Proyecto) consta en el Plano No. U-01, adjunto a la presente ordenanza.

El Proyecto se ubicará en el siguiente predio:

Lote	Denominación	Propietario	Área según IRM (M2)	Usos de suelo
1	Bellavista de Carretas	EPMHV	52.222	Residencial y Equipamiento

Los límites del predio se establecen en el Plano No. P-01 adjunto.

Artículo 2.- Destino social del Proyecto.- El Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, que requieren una vivienda por situación de emergencia o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara a este Proyecto como 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.

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

Las áreas de terreno destinadas para 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 Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

Artículo 4.- Exoneraciones y beneficios.- La EPMHV deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos (SIV), impulsado por el Estado ecuatoriano. Las viviendas de este 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.

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

Artículo 6.- Procesos de registro y licenciamiento.- El Proyecto se implementará en uno de los predios contemplados en la ordenanza metropolitana No. 311, sancionada el 29 de abril de 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilitar los trámites correspondientes.

Artículo 7.- 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 8.- 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 9.- 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 10.- De la propiedad y usos del suelo.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa vigente, serán de uso y dominio público. El resto del suelo se destinará a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Artículo 11.- Asignación de suelo no residencial.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el Plano P-13 y el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" del Plano P-14 adjuntos, son:

a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley: Una vez protocolizada la presente ordenanza, las superficies de terreno aportadas para este fin se transferirán a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que establecerá la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la Municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, se transferirá o permanecerá a nombre de la EPMHV para su inmediata gestión, de conformidad con los fines y facultades de esta empresa pública.

Artículo 12.- Restos 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 13.- Trama vial.- Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los establecidos en los planos Nos. P-05 (conectividad), P-06 (sistema vial), P-07 (perfiles viales) y P-08 (movilidad), que forman parte de la presente ordenanza.

Artículo 14.- 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 y estudios de bio adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EPMMOP.

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. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al Proyecto.

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. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Artículo 15.- Construcción de infraestructura y vivienda.- 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: Las empresas públicas metropolitanas competentes gestionarán prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del Proyecto.

2. En acuerdo con los beneficiarios del Proyecto, se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.

3. La EPMHV deberá coordinar con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y los diversos organismos de crédito, recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.

4. Reciclaje de aguas: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes y huertos comunitarios. Las aguas grises (provenientes de duchas y lavabos) preferentemente serán tratadas para el mismo fin.

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

6. Telefonía y comunicaciones:

- Los armarios o cajas deberán empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.

- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.

- Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones y servicio de las Tecnologías de la información y Comunicación (TIC's), buscando atender las mayores necesidades con visión futurista.

Artículo 16.- 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 17.- Mobiliario urbano.- 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:

- Los diseños serán ambientalmente amigables y eficientes.

- Los receptores de papeles o basura serán colocados fuera de las aceras.

- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, se encontrarán dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

- Bancas: Estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados, parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: En los ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para el tránsito seguro.

Artículo 18.- Cerramientos de manzanas.- En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10 metros de altura. El cerramiento estará conformado por 50 centímetros de base de material sólido y hasta 1.60 metros en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

Artículo 19.- Plazas y puntos de encuentro.- Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público y no podrán ser cerradas, cercadas, o confinadas para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano competente determinado en la estructura orgánico - funcional del Municipio Distrito Metropolitano de Quito.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

Artículo 20.- Entorno natural.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Artículo 21.- Usos pormenorizados.- Se prevé una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1. **En los vecindarios:** Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

   En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

2. **En áreas de equipamiento:** Las áreas de equipamiento tendrán un COS PB 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en el plano P-14 de edificabilidad que forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 22.- 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, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas vigentes.

Artículo 23.- Altura de edificación.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" adjunto a la presente ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la EPMHV.

Artículo 24.- Estacionamientos.-

- Para vivienda se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.

- En caso de relocalización, la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.

- En comercios, servicios y oficinas mayores a 50 m^2, un parqueo por unidad.

- En equipamiento y recreación se deberá cumplir la normativa vigente.

- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes, en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.

- Cuando exista circulación intermedia, ésta no será menor a 5,00 metros.

- 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.

- Se podrán colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en los planos, pero en ningún caso se podrá ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la EPMHV.

- En los bordes de lotes destinados a equipamiento podrá disponerse de espacios para estacionamiento público, siempre que no se ocupe más del 50% del frente.

- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento, siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere los 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la EPMHV.

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

Artículo 25.- Forma de ocupación.- 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 26.- Edificabilidad.- La edificabilidad del Proyecto se regirá a los datos o cuadros correspondientes de la presente ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de planta baja.

La relación del área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no podrá ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala,

comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Artículo 27.- Línea de fábrica.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en los planos que forman parte de la presente ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la EPMHV. El espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 2,00 metros de ancho como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

Artículo 28.- Tipos de edificación.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de vivienda multifamiliar, cuyas características son: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo y cinco en caso de departamentos dúplex, sin perjuicio de lo establecido en ordenanzas vigentes en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencia de dominio de las unidades de vivienda constará la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe, 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.

Artículo 29.- Normas específicas de las edificaciones.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad no constituye límite absoluto para el Proyecto de cada conjunto habitacional.

b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.

c) Los proyectos arquitectónicos podrán desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana, y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto.

d) En las áreas comunales se podrán 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.

h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.

i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con una superficie mínima de 12 m^2. Este local será íntegramente revestido con cerámica, o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EMASEO). Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Artículo 30.- Pozos de aire y luz.-

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.

- Los pozos de aire-luz de superficie menor a 9 m^2 no podrán iluminar locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4 m^2. Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6 m^2, con un lado no menor de 2 metros. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del pozo será de 9 m^2, con un lado no menor de 2 metros.

Artículo 31.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.-

PROYECTO BELLAVISTA DE CARRETAS
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	14	16	16	2,6
COCINA	6	7	7	7	1,5
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS.	18	18	20	20	2.60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,5	9,5	9,5	9,5	2,6
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8	8	8	2
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6	6	2
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6	2
BAÑOS	2,4	2,4	2,4	2,4	1,2
ÁREA DE LAVADO Y SECADO EXTERIOR (dúplex)	3	3	3	3	1,2
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS (departamentos)	3	3	3	3	1,2

(*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es de 60 cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Será requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el Proyecto.

- 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, se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. 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 el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.

- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m² y lado mínimo de 2.70 metros. El área mínima de cocina - comedor será de 8 m² y lado mínimo de 2.50 metros.

Además se observará lo siguiente:

- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será de 80 centímetros como mínimo.
- El ancho mínimo fuera de pasamanos de las circulaciones comunes será de un metro.

Artículo 32.- Altura de edificación y volumetría.-

a) La vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.

b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos. En los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.

c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6.00 metros podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Artículo 33.- requerimientos comunales.-

1. **Áreas verdes/recreativas comunales:** La superficie mínima no será menor a 16 m² por vivienda, generando corazones de manzanas verde.
2. **Guardianía en retiro frontal:** No será mayor a 5 m², incluida media batería sanitaria.
3. **Sala de copropietarios / sala de uso múltiple**: Se respetarán las áreas máximas y mínimas establecidas en la normativa vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Como opcional, el área máxima para portero o conserje será de 9,50 m² de área útil (habitación y batería sanitaria).

Artículo 34.- Coordinación y supervisión de obras.- La EPMHV coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Artículo 35.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.- Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

Artículo 36.- Aplicación urbanística de los proyectos.- En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta ordenanza, la EPMHV analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Se deroga expresamente la ordenanza metropolitana No. 0327, sancionada el 18 de octubre de 2010 y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado "Bellavista de Carretas".

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

ORDENANZA No. 0375

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

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