

2011

ORDENANZA

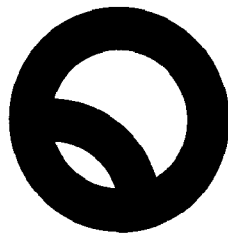
MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0137



M0136



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 4821

25 NOV 2011

Señores

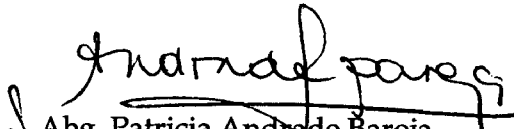
**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - IESS
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
Presente**

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA No. 0137**, sancionada el 21 de noviembre de 2011, que aprueba el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Ciudad Encuentro".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

XAS.



ORDENANZA No. **137**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-432, de 29 de agosto de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República establece que es competencia de los gobiernos municipales, entre otras: "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,** los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son atribuciones de los Concejos Metropolitanos, entre otras: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; y, (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.";
- Que,** el artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los Proyectos Urbanos – Arquitectónicos Especiales, son instrumentos de planificación urbano arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implantarse en predios que reúnan ciertas características específicas, los cuales se desarrollarán en concertación con la municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de aéreas verdes y espacios



ORDENANZA No.

137

públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de aéreas naturales;

Que, el artículo 43 de la Ordenanza No. 031, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, establece que el Concejo Metropolitano podrá modificar las zonificaciones vigentes, entre otros casos, cuando se trate de la implantación de obras de equipamiento zonal, de ciudad o metropolitano;

Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 3453 de 24 de agosto de 2011 emitió informe técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe como Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial el proyecto "Ciudad Encuentro"; y,

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio, expediente No. 2482-2011 de 13 de septiembre de 2011, emitió criterio legal favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe el Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial "Ciudad Encuentro".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 84 y 87 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y 27 de la Ordenanza No. 255, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL
"CIUDAD ENCUENTRO"**

Artículo 1.- Ubicación.- El Proyecto Urbano – Arquitectónico Especial "Ciudad Encuentro" se implantará en los predios Nos. 5607160, 5607167 y 5607166, claves catastrales Nos. 20120-04-001, 20121-01-001 y 20120-05-001, respectivamente, ubicados en el sector Cochapamba, parroquia Tumbaco, los mismos que son de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, y que en conjunto suman un área de



ORDENANZA No. **137**

31,33 Has., conforme se desprende del plano No. OE-00, adjunto a la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Características generales.- El proyecto Urbano – Arquitectónico Especial “Ciudad Encuentro” se desarrollará respetando las afectaciones de la trama vial existente, incluyendo la afectación de la Ruta Viva y las áreas de protección de la quebrada Shullun, conforme se desprende del plano OE-01, adjunto a la presente Ordenanza.

El proyecto contempla la generación de un espacio autosuficiente para adultos mayores, especialmente para aquellos que reciben pensiones del IESS, y se estructura con servicios residenciales diferenciados, con usos comerciales y servicios, áreas verdes, de hospitalización Nivel 1 y cuidados especiales, además de alojamiento temporal, casas club, talleres, iglesias, cocinas, restaurantes, parqueaderos y estaciones de transporte.

Artículo 3.- División y reestructuración parcelaria.- Por el trazado vial de la Ruta Viva, el proyecto estructura tres predios generales, detallados a continuación:

- Uno de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de 19,53 Has.; y,
- Dos que se entregan a la Municipalidad en calidad de área verde y compensación por el adelanto de etapa de incorporación, que en conjunto suman 9,39 Has., además de la afectación por el trazado vial de la Ruta Viva, de 2,37 Has.

Por esta razón se opera una reestructuración parcelaria de acuerdo al plano OE-02, adjunto a la presente Ordenanza, y los datos señalados a continuación:

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)
IESS	195.583,00
Municipio de Quito 1	25.751,00
Municipio de Quito 2	68.225,00
Área Total Municipio de Quito	93.976,00
Ruta Viva	23.760,00
TOTAL	313.319,00



ORDENANZA No. 137

Artículo 4.- Infraestructura.- Las redes de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y las redes internas de infraestructura propia de la actividad, serán construidas por el propietario de los predios donde se asentará el proyecto, de acuerdo con las regulaciones y especificaciones técnicas impuestas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus Empresas.

El alcantarillado deberá ser separado entre aguas lluvias y servidas, con un sistema de tratamiento para las segundas.

Las redes de energía eléctrica y comunicaciones no podrán disponerse de forma aérea.

Artículo 5.- Vías.- El proyecto Urbano – Arquitectónico Especial “Ciudad Encuentro” se desarrollará respetando las afectaciones de la trama vial existente, además de la afectación de la Ruta Viva, y observará en su desarrollo las siguientes características viales de la trama interna:

TIPO	LONGITUD DE VIAS								
	TRAMO	LONGITUD (m)	ANCHO CALZADA	PARTERE	ACERA DER.	ACERA IZQ.	CICLOVIA DER.	CICLOVIA IZQ.	TOTAL (m)
.	INGRESO	88.39	6 (2 carriles)						-
REDONDEL	R1	97.30	8 (2 carriles)		3				11
COLECTORA	A	553.20	14 (4 carriles)	4	3	3	2	2	28
REDONDEL	R2	73.91	8 (2 carriles)		3	3	2	2	18
LOCAL TIPO 1	A1	125.69	8 (2 carriles)		3	3	2	2	18
LOCAL TIPO 2	B	459.51	8 (2 carriles)		3	3	2		16
LOCAL TIPO 3	C	924.93	7 (2 carriles)		5	5			17
LOCAL TIPO 4	D	102.48	7 (2 carriles)		3				10
EMERGENCIA	E	82.00	7 (2 carriles)						7
	TOTAL	2507.41							

a. **Vía Expresa:**

Avenida al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, que atraviesa el proyecto y permite el ingreso al sector y al Proyecto “Ciudad Encuentro”.

**b. Vía Colectora:**

Avenida de ingreso al Proyecto Urbano – Arquitectónico Especial “Ciudad Encuentro”, cuyos datos técnicos son los siguientes:

- Vía de ancho continuo que inicia desde la primera rotonda, con 28,00 m de ancho, con parterre central longitudinal de 4,00 m;
- Calzada de dos carriles vehiculares de 7,00 m de ancho (3,50 m cada carril) en dos sentidos;
- Aceras laterales de 3,00 m, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6,00 m como rango máximo; y,
- Ciclovías laterales de 2,00 m.

c. Vías Locales tipo 1 y 2:

- De 18,00 m o 16,00 m de ancho;
- Calzada de 8m (comprende dos carriles de 3,50 m y estacionamiento paralelo);
- Acera de 3,00 m combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6,00 m como rango máximo;
- Ciclovías laterales de 2,00 m donde aplique; y
- Vía privada.

d. Vías Locales tipo 3:

- De 10,00 m de ancho;
- Calzada de 7,00 m (dos carriles de 3,50 m);
- Acera de 5,00 m combinada (piso duro 70% y césped 30%), arborizadas cada 6,00 m como rango máximo; y,
- Vía privada.

e. Vías Locales tipo 4:

- De 17,00 m de ancho;
- Calzada de 7,00 m (dos carriles de 3,50 m);
- Acera de 3,00 m combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6,00 m como rango máximo; y,
- Vía privada.



ORDENANZA No. **137**

f. Vías Locales tipo Emergencia:

- De 7,00 m de ancho;
- Calzada de 7,00 m (dos carriles de 3,50 m);
- Para acceso en caso de emergencias; y,
- Vía privada

Las características viales señaladas constan en los planos OE-03 y OE-04, adjuntos a la presente Ordenanza.

Radios de Giro.- En los cruces de vías existirán radios de giro, detallados a continuación:

- a. Entre Vía Colectora y Vía Local tipo A, el radio mínimo de bordillo será de 6,00 m.
- b. Entre Vía Colectora y Vías Locales tipo B, el radio mínimo de bordillo será de 6,00 m.
- c. Entre Vías Locales, el radio mínimo de bordillo será de 3,00 m en ángulos agudos y 5,00 m en ángulos obtusos.

Además, estos trazados deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Los casos no indicados se establecerán de acuerdo a la normativa vigente.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.
- Cuando las dos veredas sean diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre bordillo y línea de edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, esta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Movilidad.- El proyecto contará con una estación de bus local. La línea de transporte del proyecto tendrá paradas en ubicaciones de mejor y mayor acceso. Esta línea local de transporte llevará como fin de ruta a una estación de buses locales.

Artículo 6.- Aceras.- Las aceras cumplirán lo establecido en la normativa vigente, observando además para su ejecución los siguientes criterios:



ORDENANZA No. **137**

- Deben tener una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- Deben utilizarse materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Deben brindar todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruce de calles.

Artículo 7.- Accesos.- La Ruta Viva se constituye en el acceso principal al proyecto, con el intercambiador definido al ingreso del terreno que conectará con la vía arterial secundaria hacia la vía colectora que ingresa al proyecto.

Artículo 8.- Área Verde.- Las áreas verdes se establecen de la siguiente manera:

- a) Área Verde Municipal: Corresponderá al 30% del área útil del terreno, sin tomar en cuenta afectaciones viales o de quebradas.
- b) Área Verde Privada: Se constituyen en espacios exclusivos para recreación de los habitantes. Estas áreas deben ser cerradas y de acceso controlado, para seguridad de los habitantes.
- c) Espacio público: Las aceras, parterres, áreas de parques y demás espacio público serán arborizadas con vegetación nativa.
- d) Corredor de quebrada: Se creará un corredor para unificar comunidades, utilizando la línea natural de quebrada. Este corredor estará arborizado y contará con senderos.

Artículo 9.- Mobiliario Urbano.- La ubicación del mobiliario urbano debe cumplir lo establecido con la normativa municipal vigente.

Artículo 10.- Edificaciones.- Las edificaciones dentro del proyecto Ciudad Encuentro se construirán respetando las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, las leyes y normas nacionales y, de requerir especificaciones adicionales, las normas internacionales existentes para este tipo de construcciones.

Las edificaciones se someterán a las siguientes normas:



ORDENANZA No.

137

- Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público
- La separación mínima entre bloque será de 6,00 m. Una separación menor deberá recibir el tratamiento conforme a las regulaciones vigentes.
- En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- Se dotará de un cuarto de basura por sector habitacional, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Artículo 11.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida para el proyecto es de 26% COS-PB de y 125% COS Total.

Artículo 12.- Altura de Edificación.- La altura de edificación no superará los 8 pisos, con una altura máxima de 3,60 metros por piso y 4,40 metros por piso en hospital.

USO	NUMERO DE PISOS
Residencial	8 Pisos
Cuidado Especial	8 Pisos
Talleres	3 Pisos
Administración	3 Pisos
Comercial / Alojamiento Temporal	8 Pisos
Parqueos	4 Pisos
Hospital	8 Pisos
Iglesia	3 Pisos
Cocina	3 Pisos

Las características de las edificaciones son las detalladas en el plano OE-06, adjunto a la presente Ordenanza.

Artículo 13.- Asignación de Uso del Suelo.- El proyecto Urbano - Arquitectónico Especial "Ciudad Encuentro" tendrá como uso principal Residencial 2, además de los siguientes usos complementarios: Equipamiento de Salud (ESM), comercios básicos



ORDENANZA No. 137

(CB1), que corresponden a las actividades complementarias que un proyecto destinado a adultos mayores lo requiere.

Artículo 14.- Forma de Ocupación y retiros obligatorios.- El proyecto tendrá una forma de ocupación aislada. La edificación deberá respetar un retiro frontal, lateral y posterior de 5,00 metros para lograr un mínimo aislamiento de las actividades de descanso con el entorno urbanístico.

La distancia mínima de entre bloques será de 6,00 metros, creando conjuntos en los cuales los habitantes puedan relacionarse en una comunidad. Compartirán jardines, senderos y áreas recreativas, imponiendo a los habitantes un estilo de vida comunitario e inclusivo.

El proyecto contará con áreas exclusivamente privadas destinadas a vivienda, y espacios públicos destinados al comercio, servicios y recreación.

Artículo 15.- Estacionamientos.- El proyecto respetará el requerimiento mínimo de estacionamientos establecido en la normativa metropolitana vigente, para equipamiento de salud, oficinas, comercios y servicios.

Para el caso del uso Residencial 2, y por tratarse de vivienda destinada al adulto mayor, se establece una dotación mínima de 1 estacionamiento para cada 10 viviendas, incluidos parqueos de visitas. De los cuales, un 30% será destinado a estacionamientos para personas con movilidad reducida.

DISPOSICIONES FINALES.-

Primera.- El proyecto se registrará en la respectiva administración zonal.

Segunda.- Previo a la obtención de la Licencia de Construcción, el proyectista presentará el informe de movilidad y la Licencia Ambiental.

Tercera.- Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en aplicación de las



ORDENANZA No. **137**

normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cuarta.- El proyecto completará, a su costo, el tratamiento y mantenimiento del tramo de la quebrada Shullun.

Quinta.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 10 de noviembre de 2011.

Ing. María Sol Corral
SEGUNDA VICEPRESIDENTA 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 27 de octubre y 10 de noviembre de dos mil once.- Quito, **21 NOV 2011**

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **21 NOV 2011**

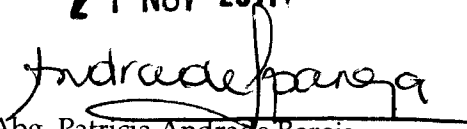
EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 137

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 NOV 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 21 NOV 2011.


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC