

2012

ORDENANZA

MUNICIPAL

ANTECEDENTES

0272



M0271



Secretaría
**General del
Concejo**

SG 2815

17 AGO 2012

Señores

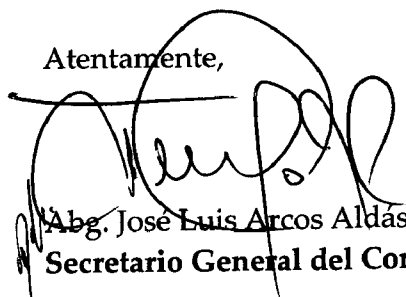
**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - BIESS
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN
SECRETARÍA DE COMUNICACIÓN
SECRETARÍA DE MOVILIDAD
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA LA DELICIA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS ***
Presentes

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar copia certificada de la ordenanza No. 0272, sancionada el 10 de agosto de 2012, que aprueba el proyecto urbanístico arquitectónico Especial Ciudad Victoria.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (e)

Marisela C. / 2012-08-17



ORDENANZA No. 0272

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2012-153 de 21 de mayo de 2012, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, establece que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;*
- Que,** el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la de: *“(...) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad. (...)”;*
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD establecen que al Concejo Municipal le corresponde, entre otras: *“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; (...) 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 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, determina que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales son instrumentos de



ORDENANZA No. 0272

planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en 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 las áreas naturales;

- Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria cumple con todas las características establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 antes citada;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como proponente, han coordinado y concertado las características y datos técnicos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria;
- Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la ocupación de lotes vacantes y al modelo territorial de centralidades urbanas, con proyectos que contienen usos mixtos, además de la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 1409 de 13 de abril de 2012, emitió informe técnico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio expediente No. 2498-2012 de 9 de mayo de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación del proyecto en referencia.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54 y 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.

cu



ORDENANZA No.

0272

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTÓNICO ESPECIAL CIUDAD VICTORIA**

**Capítulo 1
De las Condiciones Urbanísticas**

Artículo 1.- Ubicación, áreas y estado de la propiedad.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria se edificará en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (en adelante IESS), con un área total de 15,39 hectáreas, ubicados entre las avenidas Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao.

La delimitación y linderos de los predios corresponden a los establecidos en el cuadro No. 1 y en el Anexo No. 1 de este instrumento, los cuales son los siguientes:

Lote 1:

Norte: Barrio Loma Hermosa, con 144,99 metros aprox.

Sur: Av. Machala, con 219,98 metros aprox.

Este: IESSVAL, con 152,34 metros aprox.

Oeste: Av. Mariscal Sucre, con 80,94 metros aprox.

Lote 2:

Norte: Barrio Loma Hermosa con 205,04 metros aprox.

Sur: Av. Machala con 139,13 metros aprox.

Este: Calle José M. Carrión y Barrio 23 de Junio, con 208,47 metros aprox.

Oeste: IESSVA, con 160,43 metros aprox.

Lote 3:

Norte: Av. Machala, con 72,64 metros aprox.

Sur y

Este: Av. Mariscal Sucre, con 177,08 metros aprox.

Oeste: Barrio Mena del Hierro, con 127,25 metros aprox.

Lote 4:

Norte: Av. Machala y Conjunto Residencial Terranova, con 439,01 metros aprox.

Sur: Barrio San José de Jarrín, con 511,93 metros aprox.

u



ORDENANZA No. 0272

Este: Calle José M. Carrión y calle Arteta, con 194,35 metros aprox.

Oeste: Av. Mariscal Sucre, con 181,85 metros y Barrio San José de Jarrín, con 197,61 metros aprox.

Lote 5:

Norte: Barrio 23 de Junio, con 55,86 metros aprox.

Sur: Barrio San José de Jarrín, con 103,52 metros aprox.

Este: Calle Machala, con 73,05 metros aprox.

Oeste: Calle Arteta, con 72,20 metros aprox.

Cuadro No. 1

Identificación y superficies de predios destinados al proyecto Ciudad Victoria (de acuerdo al levantamiento topográfico)

Lote	Área según levantamiento
1	22.330
2	30.129
3	6.615
4	90.525
5	4.331
TOTAL	153.930

Artículo 2.- Condiciones Generales de Estructura Urbana.- El proyecto establecerá la continuidad y la renovación del entorno urbano inmediato. Deberá alinearse con la política de desarrollo urbanístico de la ciudad y consolidará un modelo de múltiples centralidades que favorecerá a la densificación de las áreas consolidadas, con una estructura de usos que potenciará la mezcla de funciones.

El proyecto deberá mantener un carácter que muestre las ventajas del modelo de ciudad establecido en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT). Incluirá áreas destinadas a vivienda, comercio, equipamiento, espacio público y áreas verdes, así como un criterio de ciudad compacta y polifuncional que permitirá enfocarse y dar una adecuada respuesta ambiental y de desarrollo sostenible.

u



ORDENANZA No. 0272

Artículo 3.- Condiciones Urbanísticas Específicas.- El proyecto deberá contemplar las siguientes condiciones específicas:

- **Usos:** Incluirá usos múltiples: residencial, comercial, equipamiento, espacio público y áreas verdes.
- **Movilidad:** Facilitará la implementación de un intercambiador, el cual será construido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. Adicionalmente, deberá implementar las recomendaciones generadas en los estudios de impacto a la movilidad en el área del proyecto.
- **Entorno:** Tanto el parque urbano como la inserción de nuevos usos ayudarán a la revitalización del entorno inmediato. El intercambiador generará una mejor accesibilidad para todo el sector.
- **Espacio público y áreas verdes:** Generará un parque urbano de 5 hectáreas, que se incorporará al espacio público de la ciudad con énfasis en la dotación de áreas verdes y conexiones peatonales que mantendrán fluidez visual y funcional.
- **Edificabilidad:** Generará una edificabilidad de hasta 40% en planta baja, lo que significa una disminución del 10% a la establecida en la normativa vigente. El área total destinada a vivienda, incluida área verde, llegará a generar un COS PB DE 24,83% y un COS TOTAL de 163,76%.
- **Sustentabilidad:** Incorporará tratamientos sustentables y mecanismos de gestión ambiental.

Artículo 4.- Condiciones Urbanísticas Complementarias.-

- El proyecto deberá contemplar la integración urbanística con los barrios existentes y las soluciones de infraestructura vial del contexto implementadas para la ciudad.
- Se deberán incorporar vías internas complementarias a la red vial externa de la ciudad.
- Los espacios públicos y áreas verdes incorporadas a la ciudad deberán permitir su accesibilidad y uso sin restricciones ni cerramientos que impidan su continuidad.
- Se deberá mantener la continuidad de los espacios de circulación peatonal sin barreras arquitectónicas para usuarios con capacidades especiales.

ui



ORDENANZA No. 0272

- Se deberá mantener la integración con el entorno a través de la vía peatonal que sirve de conector del proyecto con el parque.
- Se brindarán facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, servicio de transporte y vehículos de emergencias.

Artículo 5.- Edificabilidad.- El proyecto contará con aproximadamente 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultura, social y comercio, que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial, las cuales serán declaradas en propiedad horizontal y podrán variar en un 10% adicional. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado y dos áreas verdes públicas. Se generarán además una calle peatonal pública y un sistema de vías que se integrará a la red local y a la Avda. Mariscal Sucre, a través de la incorporación de un intercambiador diseñado y construido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Las características generales de la ocupación se detallan en los Cuadros Nos. 2 y 3:

Cuadro No. 2
Usos y superficies generales

Uso	Superficie (m ²)	%
Residencia - comercio vecinal	56.482	37
Equipamiento / comercio	16.534	11
Área verde	44.966	29
Calle peatonal - verde	5.048	3
Intercambiador	15.380	10
Vías	15.520	10
TOTAL	153.930	100

u



ORDENANZA No. 0272

Cuadro No. 3
Edificabilidad General

	Área de Suelo	Área de Construcción PB	COS PB	Área de Construcción Total	COS TOTAL
Residencial - Comercio Vecinal	56.481	21.463	38%	169.443	300%
Residencial - Comercio Vecinal más Área Verde	106.496	21.463	20,15%	169.443	159,10%
Edificabilidad Total (Incluye equipamientos)	121.680	26.441		174.394	

En el proyecto se edificará un total de 26.441 m² en PB y 174.394 m² de construcción total. Para uso residencial – comercio vecinal se edificarán 20.161 m² en Planta Baja y 136.545 m² en total, con un COS PB de 38% y un COS TOTAL de 300%, así como para las áreas residenciales. El área total destinada a vivienda, incluida el área verde, llegará a generar un COS PB DE 24,83% y un COS TOTAL de 163,76%.

Artículo 6.- Reestructuración Parcelaria.- La reestructuración parcelaria será el resultado de la implantación de la nueva trama vial que se enlazará con la existente, conforme se detalla en el artículo 8 de la presente ordenanza.

El proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria se constituirá a partir de la urbanización detallada en el Anexo No. 2 de esta ordenanza, y en el Cuadro No. 4.

Cuadro No. 4
Reestructuración parcelaria

Manzana	Uso principal	Área m ²
Manzana 1	Residencial - Comercio Vecinal	9.882
Manzana 2	Residencial - Comercio Vecinal	1.581
Manzana 3	Residencial - Comercio Vecinal	9.299

wi



ORDENANZA No. 0272

Manzana 4	Residencial - Comercio Vecinal	11.969
Manzana 5	Residencial - Comercio Vecinal	8.459
Manzana 6	Residencial - Comercio Vecinal	8.906
Manzana 7	Residencial - Comercio Vecinal	6.385
Ocupación de Suelo en Vivienda		56.482

Lote / Manzana	Uso principal	Área m2
E 1-1	Unidad educativa pública	1.000
E 1-2	Educación privada terciaria	6.057
E 3	Salud privada	6.615
E 4	Bienestar social	350
E 7	Seguridad pública	914
E 11	Comercio privado	1.599
Ocupación de Suelo en Equipamiento / Comercio		16.534

Lote / Manzana	Uso principal	Área m2
E 1-1	Recreación	24.938
E 1-2	Recreación	20.028
E 3	Calle peatonal/Verde	5.048
Ocupación de Suelo en Área Verde		50.014

Lote / Manzana	Uso principal	Área m2
Intercambiador	Circulación Vehicular y Peatonal	15.380
Vías	Circulación Vehicular y Peatonal	1.520

cu



ORDENANZA No. 0272

Producto de la red vial planteada y la incorporación del intercambiador, se genera una reestructuración parcelaria que creará siete manzanas, con un área de 56.482 metros cuadrados; seis lotes para equipamiento, con un área de 16.534 metros cuadrados; 3 lotes de áreas verdes, con un área de 50.014 metros cuadrados; y, red vial e intercambiador, con un área de 16.900 metros cuadrados.

Capítulo 2

De la Movilidad, el Espacio Público y la Estructura Parcelaria

Artículo 7.- Trama Vial.- El proyecto generará una reestructuración parcelaria, según el nuevo trazado vial que se integra a la red vial del entorno, e incorporará diferentes tipos de vías, de acuerdo al Anexo No. 3 de la presente ordenanza.

Los tipos y características de las vías vehiculares y la peatonal se especifican en los Anexos Nos. 4, 5, 6 y 7 de esta ordenanza. Los parámetros de diseño serán los establecidos en el Cuadro No. 5.

Artículo 8.- Vía Expresa.- La Avenida Mariscal Sucre observará las características de diseños actuales y de afectación previstas en el PUOS. En la intersección con la Av. Machala, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito construirá un intercambiador, según la geometría y dimensiones diseñado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Artículo 9.- Vía Arterial.- La Avenida Machala es una vía que atravesará el proyecto longitudinalmente, y desemboca en la vía colectora Av. Bernardo de Legarda. En el tramo que atravesará el área verde, como medida de mitigación de tráfico, se ejecutará una plataforma peatonal que a su vez integrará al área verde.

Artículo 10.- Peatonal.- Constituirá la vía central del proyecto, con un ancho de 18 a 20 metros y espacios para arborización. Contará con una ciclo vía y de circulación peatonal en doble sentido de 3 metros de ancho. Se preverá un carril central que permitirá el acceso de vehículos de emergencia.

Artículo 11.- Vías Locales.- Constituirán calles que atravesarán transversalmente al proyecto, con anchos de 11, 12 y 14 metros en doble sentido, con un carril vehicular por sentido de 3 metros de ancho. Las aceras variarán de acuerdo a su ubicación, de 2 a 4 metros de ancho.



ORDENANZA No. 0272

Cuadro No. 5
Parámetros de diseño del sistema vial

Tipo	Dimensiones			Calzada	
	Ancho total de vía (m)	Ancho de parterre (m)	Ancho de acera (m)	Número de carriles	Ancho de carril (m)
Expresa					
Arterial	12		3	2	3
Principal					
Local A	12		3	2	3
Local B	14		4	2	3
Local C	12		3	2	3
Local D	12,5		2,5 y 3	2	3,5
Local E	12		3	2	3
Local F	11		2 y 3	2	3
Peatonal	20				

Artículo 12.- Afectaciones viales.-

Las afectaciones se producirán por la regularización, rediseño y reestructura del trazado vial de la calle Arteta, en el los lotes Nos. 4 y 5 de propiedad del IESS, de conformidad con el Cuadro No. 6 y el Anexo No. 8 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 6 Afectaciones viales

Afectación Vial		
	Vía	Área (m2)
1	Calle Arteta actual	803,60
2	Calle Arteta propuesta	1293,00
Afectación total		489,40

El diseño del proyecto deberá contemplar el cambio de dirección del trazado actual de la calle Arteta, la que actualmente atraviesa el predio del IESS, y lo afecta en un área de 803,60 m2. El proyecto considerará una afectación al predio de 1293,00 m2, al cambiar de orientación la calle, de tal manera que delimite al lote No. 5.

u



ORDENANZA No. 0272

La calle Arteta tomará la forma de ángulo en el límite norte del lote No. 5 y así se generará la continuidad de la calle Carrión y una clara delimitación vial para el área del parque.

Artículo 13.- Cruce de vías.- Los radios de curvatura para los cruces de vías se trazarán a partir de la bisectriz del bordillo y de la edificación, como se indica en el Cuadro No. 7.

Cuadro No. 7
Cruce de Vías

Cruce Entre Vías	Radio Mínimo de Bordillo (m)
Arterial y Local	6,00 m
Entre Vías Locales	5,00 m

Artículo 14.- Estacionamientos.- La dotación de estacionamientos en el proyecto observará las disposiciones de la normativa metropolitana vigente. Se proveerán estacionamientos públicos en forma alternada en las calles que limitan al área verde y equipamiento. En el interior de las manzanas se planificarán parqueaderos en planta baja y en subsuelo, dependiendo de la necesidad de los mismos.

Artículo 15.- Medidas de mitigación de impacto de tráfico.- El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a mantener un tráfico calmado y adecuado en su entorno, para lo cual se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y se incorporarán regulaciones de tránsito que restringirán los accesos y pacificarán la circulación.

Si la evaluación del impacto en el tráfico determina afectaciones a la circulación aledaña, el proyecto deberá incluir todas las adecuaciones de infraestructura vial, medidas y dispositivos de gerencia del tráfico que mitigarán dicho impacto.

Capítulo 3

De las Redes de Espacio Público y Trama Verde Urbana

Artículo 16.- Espacio Público y Equipamientos.- Se dotará de un eje peatonal de orientación Este – Oeste que estructurará el proyecto y vinculará las plantas bajas comerciales, servicios y equipamientos menores, con las viviendas, y a su vez será conector y conductor hacia el parque.

u



ORDENANZA No. 0272

Adicionalmente se implantará un espacio público verde en sentido Norte – Sur, que será un conector urbano entre los equipamientos educativos, culturales y recreativos nuevos y existentes.

Artículo 17.- Trama Verde Urbana.- El proyecto deberá prever la conservación del equilibrio ecológico en el medio urbano, respetando mayoritariamente la vegetación existente, fomentará la diversidad de especies vegetales y privilegiará el uso de árboles y plantas nativas.

En el espacio público deberán ser arborizadas las aceras, parterres, áreas de equipamiento y espacios verdes, entre otros. El tipo, cantidad y variedad de especies dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

En el interior de las manzanas, las áreas verdes recreativas deberán continuar en planta baja libre cuando su proporción lo permita. Cada manzana a declararse en propiedad horizontal deberá contener en su interior el espacio de área verde en proporción al área total de la manzana y al número de viviendas, a razón de 12,00 m² de área verde por cada unidad habitacional.

El proyecto deberá contemplar en áreas verdes públicas como parque, veredas y eje peatonal, entre otras las siguientes especies vegetales: Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán y Tilo.

El proyecto asignará un área de 44.916 m² de parque en los lotes E5-1, E5-2, E5-3 y 5.048 m² de calle peatonal, de conformidad con el Anexo No. 9 de la presente ordenanza. Las áreas verdes serán tratadas como espacios públicos con destino recreativo, cultural, de protección ecológica y serán diseñadas y habilitadas como tal por el proyectista.

Capítulo 4

De los Usos de Suelo y Altura de la Edificación

Artículo 18.- De las Edificaciones.- El proyecto contemplará los siguientes usos de suelo:

- a) Equipamiento, servicios y comercio;
- b) Vivienda, comercio y recreación; y,
- c) Equipamiento público.



ORDENANZA No. 0272

Se prohíbe la habilitación de usos de suelo que generen contaminación, calificados como tales por la secretaría encargada del ambiente en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 19.- De la Vinculación de Usos del Proyecto.- El proyecto se estructurará con un carácter polifuncional, con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación; y, observará los siguientes usos pormenorizados:

a) En los vecindarios que se desarrollarán en las manzanas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5, MZ6 y MZ7 se implantará el uso residencial y los usos complementarios, de acuerdo a las siguientes características:

- **Hacia Calles Locales** (Calle B, D, E, F) Transversales de media altura:

La residencia se emplazará en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades complementarias, comerciales, productivas y barriales. Estas serán de carácter ocasional, de modo que no propicie un incremento de flujo vehicular, aparcamiento, afluencia de público o contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes.

Usos asimilables a la zona residencial: Vivienda, Comercio y Servicio Barrial (tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias y servicios similares).

- **En Vía Peatonal** (Ejes barriales, Calle C- frente área verde):

Se mantendrá la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada. En tal virtud, además de los usos previstos para áreas residenciales, podrán agregarse los siguientes usos complementarios:

- Comercio Barrial, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café - net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, mini mercado, frutería, farmacias, puntos de pago bancarios, gimnasio, salas de belleza u otros de similar impacto.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal como guarderías y salones comunales.



ORDENANZA No. 0272

– Talleres artesanales de bajo impacto.

- **Hacia Av. Mariscal Sucre e Intercambiador:**

Se normará un zócalo variable en altura que permita tomar la topografía del terreno con usos combinados como vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Además de los usos anteriores, se permitirá el uso de Comercio Zonal.

Estos usos combinados de comercio, servicios, equipamientos a nivel de barrio y oficinas se implantarán dentro de la totalidad del proyecto en las plantas bajas de algunas edificaciones, potenciando los espacios públicos como lugares de encuentro.

Los vecindarios que se desarrollan en cada una de estas manzanas podrán ser declaradas en propiedad horizontal, para lo cual cumplirán con las provisiones de áreas verdes y comunales establecidos en la normativa vigente.

- b) En los lotes de equipamiento E1, E2, E3, E4, E5, E7 y E11 se implantarán los siguientes: Educación superior privada, unidad educativa pública, salud privada, recreación pública, intercambio, movilidad, cultura, bienestar social, comercio y asimilables, seguridad, correos y telefonía y similares, de conformidad con el Anexo No. 10 y Plano No. 10 del presente instrumento.

En el lote E1 se implantará el equipamiento educativo superior privado. En el lote E5-2 se deberá implementar un equipamiento comunitario. Se deberá restaurar la casa de hacienda existente como parte del proyecto para equipamiento comunitario, de acuerdo al Anexo No. 11 y Plano No. 11 del presente instrumento. Adicionalmente se incorporará un colegio como equipamiento educativo en el lote E5.

Artículo 20.- Usos No Permitidos.- Sin perjuicio de los usos no permitidos en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, se prohíbe la implantación de 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.

Artículo 21.- Altura de Edificación.- Se deberá considerar las holguras por razones estructurales, y en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

W



ORDENANZA No. 0272

El proyecto observará la altura de la edificación que en detalle se establece en el cuadro No. 8 y Plano No. 12 del presente instrumento. La altura máxima de edificación será de 16 pisos.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, como las estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Cuadro No. 8
Altura de edificación permitida

Ubicación	Número de Pisos
Hacia la Av. Occidental y Calle A	De 10 a 16 Pisos
Hacia la calle A interior	De 8 a 14 pisos
Hacia la Av. Machala	Hasta 8 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varía de 14 a 16 pisos)
Hacia la Vía Peatonal	Hasta 8 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varía de 10 a 14 pisos)
Hacia Calle B	Hasta 8 Pisos
Hacia Calle D - E	Hasta 6 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varía de 10 a 14 pisos)
Hacia la calle C - Área Verde	De 8 a 14 Pisos
Interior de Manzanas	De 4 a 6 Pisos

Capítulo 5

Infraestructura Urbana

Artículo 22.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación del mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, debiendo cumplir además con las siguientes características: Diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de

u



ORDENANZA No. 0272

basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos, con el propósito de ser reciclados.

Artículo 23.- Calles y Aceras.- En las vías locales, en los carriles vehiculares podrán utilizarse diversos tipos de terminado, tales como piedra común, adoquinado, pavimento asfáltico en frío o pavimento asfáltico.

Las aceras deberán desarrollarse con base a los siguientes criterios:

- Deberá ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- Se emplearán materiales antideslizantes que no signifiquen ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Deberán 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 cruces de calles.
- Contendrán fajas de circulación, eje de arborización y de jardinería.

Toda la superficie no edificada en planta baja deberá tener carácter y tratamiento de espacio público.

Artículo 24.- De los Servicios Públicos.- Los servicios públicos se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá respetar la normativa sobre infraestructura de servicios básicos contemplada en el ordenamiento jurídico vigente.
- b) Las empresas metropolitanas correspondientes deberán atender y gestionar los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos que se requieran.
- c) Las aguas lluvias captadas en el proyecto y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas procurarán reciclarse para el riego de áreas verdes y jardines.
- d) Los servicios básicos de alcantarillado y agua potable serán proporcionados por la empresa pública competente en cada uno de los lotes, según el requerimiento que defina el proyecto.

ut



ORDENANZA No. 0272

- e) La energía eléctrica y alumbrado público deberá ajustarse a lo determinado en la normativa vigente, debiendo contar además con soterramiento de cables.
- f) El proyecto deberá contemplar la instalación de luminaria exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- g) La empresa pública competente dotará del servicio de energía eléctrica a cada uno de los lotes que forman parte del proyecto.
- h) Se implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de la empresa pública competente.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será de responsabilidad del promotor del mismo.

Capítulo 6

De las Características de las Edificaciones

Artículo 25.- Forma de Ocupación.- Los diseños de las diferentes unidades del proyecto deberán ser concebidos de manera integral en correspondencia a todos los componentes del tejido urbano, es decir con la estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las características generales de la ocupación se detallan en el Cuadro No. 9 y el Plano No. 13.

Cuadro No. 9

Características de la edificación y formas de ocupación

Ubicación	Características Edificación
Hacia Calle A	Continua sobre línea de fábrica.
Hacia la Vía Peatonal Calle Machala, calle B, calle D, calle E	1.- Edificación Continua sobre línea de fábrica. Estos bloques continuos pueden estar espaciados en una separación mínima de 4.50 m a 6,00 m. 2.- Bloques separados o articulados por las circulaciones verticales de 4,50 m a 6,00 m.



ORDENANZA No. 0272

Hacia Calle C - Área Verde	Torres Aisladas e implantadas alternadamente sobre línea de fábrica.
Interior de Manzanas	Bloques aislados lineales, intercalados con áreas verdes. Pueden ser vinculados a través de circulaciones verticales.
Universidad Alfredo Pérez Guerrero	Sobre línea de fábrica hacia las calles y con retiro lateral de 3 m; con un COS PB de 35% y un COS TOTAL de 240%.
Otros Equipamientos	Sobre línea de fábrica.

Artículo 26.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se registrará a los datos constantes en el Cuadro No. 10, en el que se indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permitirá una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

- a) Bloque de vivienda plurifamiliar continuo en forma lineal sobre línea de fábrica, de 10 a 16 pisos de altura: Se ubicará hacia la Av. Mariscal Sucre, calles A y F, con opción de utilizar las dos primeras plantas como un zócalo que se destinará a locales comerciales, oficinas y servicios combinados con viviendas. Los siguientes niveles se destinarán para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo y en la planta baja se ubicarán estacionamientos.
- b) Edificio de vivienda multifamiliar en forma de bloque aislado sobre línea de fábrica, de 8 a 14 pisos de altura: Se ubicará frente al área verde. En la primera planta se podrán establecer locales comerciales, oficinas y servicios combinados con viviendas. Los siguientes niveles se destinarán para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo y en la planta baja se ubicarán estacionamientos.
- c) Bloques continuos o aislados de 4 a 8 pisos: Hileras de viviendas adosadas o con separación variable de 4.50 m a 6.00 m sobre línea de fábrica: Se implantarán en los bordes de la vía peatonal, y sobre las vías locales utilizarán la primera planta para implementar locales comerciales, oficinas y servicios combinados con viviendas.

ut



ORDENANZA No. 0272

d) Bloques continuos o aislados de 4 a 6 pisos: Hileras de departamentos adosados o con separación variable de 4.50 m a 6.00 m sobre línea de fábrica: Estos bloques se ubicarán hacia el interior de las manzanas, formarán con su disposición las áreas verdes comunales; con opción a que en ciertos tramos las plantas bajas sean libres y permitirán la continuidad de las áreas verdes así como de los recorridos peatonales.

Cuadro No.10
Edificabilidad permitida por manzana y uso

OCUPACIÓN DEL SUELO EN VIVIENDA, COMERCIO Y EQUIPAMIENTO						
	USOS	ÁREA DE SUELO	COS PB%	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PB	COS TOTAL %	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
MANZANA 1	VIVIENDA - COMERCIO	9.882	38%	4.261	300%	25.298
MANZANA 2	VIVIENDA - COMERCIO	1.581	36%	500	300%	4.497
MANZANA 3	VIVIENDA - COMERCIO	9.299	38%	3.166	300%	18.298
MANZANA 4	VIVIENDA - COMERCIO	11.969	36%	3.18	300%	23.619
MANZANA 5	VIVIENDA - COMERCIO	8.459	40%	3.434	300%	21.033
MANZANA 6	VIVIENDA - COMERCIO	8.906	38%	3.715	300%	26.642
MANZANA 7	VIVIENDA - COMERCIO	6.385	38%	1.907	300%	17.159
OCUPACIÓN DEL SUELO EN VIVIENDA		56.482		20.161		136.545
E1-1	UNIDAD EDUCATIVA PÚBLICA			1.000		4.000
E1-2	EDU. PRIVADA TERCEARIA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E3	SALUD PRIVADA	7	35%	2.315	245%	16.206
E4	BIENESTAR SOCIAL			350		350
E7	SEGURIDAD PÚBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5-1	RECREATIVO	25				
E5-2	RECREATIVO - CULTURAL	20				
E5-3	CALLE PEATONAL	5				

CU



ORDENANZA No. 0272

OCUPACIÓN DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS	65.198		6.281		37.849
EDIFICABILIDAD TOTAL	121.680		26.441		174.394

Artículo 27.- Condiciones espaciales de las edificaciones.- El proyecto contará con un tratamiento de plantas bajas flexibles; las que podrán estar ocupadas o abiertas y transparentes. Permitirán la incorporación de usos múltiples como vivienda, comercio, servicios, equipamientos menores, accesos, espacios comunitarios y estacionamientos.

Artículo 28.- Normas Específicas de las Edificaciones.-

- Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- Los accesos peatonales a los bloques de vivienda deberán proyectarse como vestíbulos.
- La separación mínima entre bloques de vivienda será de 4.50 metros a 6.00 metros.

Disposición Transitoria Única.- Registro de Proyectos.- Para la presentación del proyecto arquitectónico y su registro, el promotor deberá adjuntar los estudios de movilidad que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación de impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, y todos aquellos informes contemplados en la normativa vigente, los mismos que serán aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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 1 de agosto de 2012.

Ing. María Sol Corral

Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. José Luis Arcos Aldás

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



ORDENANZA No. 0272

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 21 de junio y 1 de agosto del año dos mil doce.- Quito, 10 AGO 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 10 AGO 2012

EJECÚTESE:

Sr. Jorge Albán Gómez

ALCALDE (E) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde (E) del Distrito Metropolitano de Quito, el 10 AGO 2012
.- Distrito Metropolitano de Quito, 14 AGO 2012

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

DXAC