



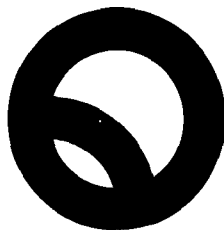
**Secretaría  
General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 0272

**EL SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria de 1 de agosto de 2012, aprobó en segundo debate la ordenanza No. 0272, de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria, la misma que fue sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano (E) el 10 de agosto de 2012;
- Que,** mediante oficio No. 4816 de 17 de octubre de 2012, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita la emisión de la respectiva fe de erratas, por cuanto en los datos técnicos constantes en los Cuadros Nos. 3 del artículo 5; y, 10 del artículo 26 de la ordenanza referida en el considerando anterior, se deslizaron varios errores de forma generados por los programas informáticos usados para la elaboración de los mismos (Word y Excel), lo que produjo dichos errores que se refieren en su mayoría a errores de aplicación de la fórmula utilizada en esos cuadros;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala que: *“Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación”;*
- Que,** a fin de rectificar los errores deslizados, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes citada, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 3597 de 24 de octubre de 2012, solicitó al Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial (E), autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 0461 de 26 de octubre de 2012, el Lic. Freddy Heredia, Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial (E), autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.



Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 0272

En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente

### FE DE ERRATAS

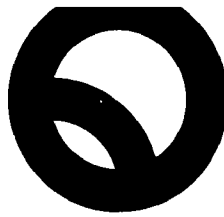
En los artículos 5 y 26 de la ordenanza No. 0272, sancionada el 10 de agosto de 2012, de aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Ciudad Victoria, sustitúyanse los Cuadros Nos. 3 y 10, respectivamente, por los siguientes:

**Cuadro No. 3**  
**Edificabilidad General**

USOS	Área de Suelo	Área de Construcción en Planta Baja	COS PB %	Área de Construcción Total	COS TOTAL %
Residencial Comercio Vecinal	56.482	21.361	38	169.445	300%
Comercio y Equipamientos	63.848	5.931		37.499	
Edificabilidad Total (Incluye equipamientos)	120.330	27.292		206.944	

**Cuadro No. 10**  
**Edificabilidad permitida por manzana y uso**

OCUPACIÓN DEL SUELO EN VIVIENDA, COMERCIO Y EQUIPAMIENTO						
	USOS	ÁREA DE SUELO	COS PB%	ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL
MANZANA 1	VIVIENDA - COMERCIO	9.882	38%	3.755	300%	29.645
MANZANA 2	VIVIENDA - COMERCIO	1.581	36%	569	300%	4.743
MANZANA 3	VIVIENDA - COMERCIO	9.299	38%	3.534	300%	27.898
MANZANA 4	VIVIENDA - COMERCIO	11.969	36%	4.309	300%	35.908
MANZANA 5	VIVIENDA - COMERCIO	8.459	40%	3.384	300%	25.378
MANZANA 6	VIVIENDA - COMERCIO	8.906	38%	3.384	300%	26.719
MANZANA 7	VIVIENDA - COMERCIO	6.385	38%	2.426	300%	19.154
	<b>OCUPACIÓN DEL SUELO EN VIVIENDA</b>	<b>56.482</b>		<b>21.361</b>		<b>169.445</b>



Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. **0272**

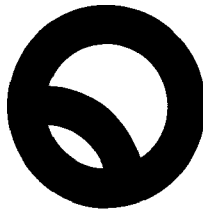
E1-1	UNIDAD EDUCATIVA PÚBLICA			1.000		4.000
E1-2	EDU. PRIVADA TERCIARIA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E 3	SALUD PRIVADA	6.615	35%	2.315	245%	16.206
E 4	BIENESTAR SOCIAL			-		-
E 7	SEGURIDAD PÚBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E 11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5-1	RECREATIVO	23.938		-		-
E5-2	RECREATIVO CULTURAL	19.678		-		-
E5-3	CALLE PEATONAL	5.048		-		-
<b>OCUPACIÓN DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>63.848</b>		<b>5.931</b>		<b>37.499</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>120.330</b>		<b>27.292</b>		<b>206.944</b>

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte y seis días del mes de octubre del año dos mil doce.

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

DXAC



Diego Alvarado

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
**Lic. Freddy Heredia**  
CONCEJAL  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

26 OCT 2012  
Quito,  
Oficio No. 0000461

José Luis Arcos  
Secretario General del Concejo (E)  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

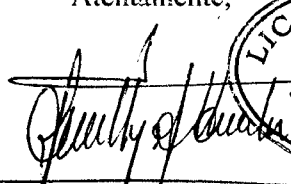
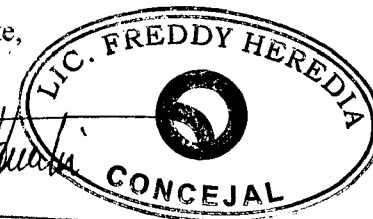
De mis consideraciones,

En atención al Oficio No. SG-3597, de 24 de octubre de 2012, mediante el cual solicita autorización, como Presidente (E) de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, a fin de emitir una "fe de erratas" a los cuadros No. 3 del Art. 5 y 10 del Art. 26 de la Ordenanza 272.

En vista de tratarse de errores en los datos técnicos de los mencionados cuadros, que se generaron a causa de los programas informáticos utilizados para la elaboración de los mismos, autorizo la emisión de la "fe de erratas" conforme a los datos remitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Aprovecho la ocasión para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Lic. Freddy Heredia  
CONCEJAL METROPOLITANO  
Presidente de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial (E)

RECEBIDO  
SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA: 26 OCT 2012

NOTA: 10341

RECEPCION: Focuss

ALMACEN: m.h.



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2012-153

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	21.06.2012	F
SEGUNDO DEBATE:	01.08.2012	F
OBSERVACIONES:		F

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 21 de mayo de 2012, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó el pedido formulado por el Eco. Gustavo Abdo, Gerente de Negocios Fiduciarios del BIESS, mediante oficio de 6 de febrero de 2012, conforme consta del expediente 2012-494 a fojas 9-11; en el que solicita la aprobación del Proyecto Urbano Arquitectónico "Ciudad Victoria", a desarrollarse en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, ubicados entre la Av. Mariscal Sucre y calle Machala, parroquia Cotacollao.

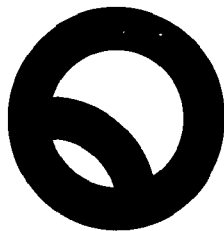
2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 1409 de 13 de abril de 2012, a fojas 23-25 del expediente, el Arq. Patricio Montalvo T., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) En virtud de lo expuesto y enmarcados en lo dispuesto en el Art. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que faculta la aprobación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y en el Art. 66 literal g del PUOS que establece que los predios con asignación ZC constituyen área de promoción especial, para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y el fraccionamiento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe como Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial el proyecto*

97  
e

*[Handwritten signature]*



**Secretaría  
General del  
Concejo**

*“Ciudad Victoria” bajo las especificaciones detalladas en el proyecto de ordenanza adjunta a la presente y las siguientes características generales:*

<b>ESPECIFICACIONES</b>	<b>DETALLE</b>
<b>COS PB</b>	38%
<b>COS TOTAL:</b>	300%
<b>Altura de edificación:</b>	entre 4 y 16 pisos
<b>Altura de entrepisos:</b>	4 mts
<b>Forma de Ocupación:</b>	De acuerdo a los detalles constantes en la ordenanza
<b>Número de Estacionamientos:</b>	los requeridos por la norma actual

*Deberán presentar el informe de movilidad y la licencia ambiental, y cumplir con todas las reglas técnicas vigentes, previa a la obtención de la licencia de construcción. (...)*”.

### **3. INFORME LEGAL.-**

Mediante oficio, referencia expediente No. 2498-2012 de 9 de mayo de 2012, a fojas 27-28 del expediente, el Dr. Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*“(... )1. La Constitución de la República en el artículo 264 manifiesta que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas:*

*“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. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54, establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal:*

*“f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución, la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”.*

*3. El artículo 57 ibídem, en su letra x) dispone que al Concejo Municipal le corresponde “Regular y controlar, mediante la normativa municipal cantonal correspondiente, el uso del suelo en el*

g  
o



**Secretaría  
General del  
Concejo**

territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

4. El artículo 84, letra i), ídem establece como una de las funciones del gobierno autónomo distrital "implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano".

5. La Ordenanza No. 172 de Régimen de Suelo para el DMQ, en el Art. ... (26), numerales 1, 2 y 4, establecen:

**"Artículo ... (26).- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-**

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

a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado".

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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 las áreas naturales".

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa a su aprobación por el Concejo Metropolitano...".

(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. 1409 de 13 de abril de 2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m<sup>2</sup>, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO denominado "CIUDAD VICTORIA", propuesto por el Econ. Gustavo Abdo, Gerente de Negocios Fiduciarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298. (...)



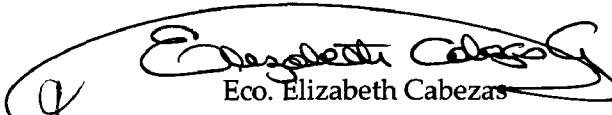
Secretaría  
**General del  
Concejo**

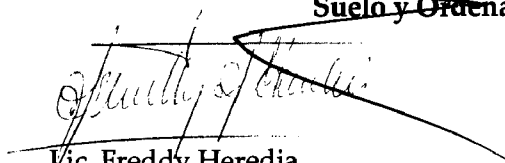
#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 21 de mayo de 2012, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículos ...(22), numeral 4, y ...(26) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Victoria", conforme al texto que se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas  
**Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

  
Lic. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

  
Dr. Fabricio Villamar  
**Concejal Metropolitano**

  
Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y seis fojas; además del proyecto de ordenanza.

Ab. Diego Cevallos S.

(2012-494)



## 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,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano 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; (...); 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su No. 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha coordinado y concertado con los representantes del BIESS sobre el proyecto objeto de esta ordenanza
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza 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.
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con 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 del presente proyecto;
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente No. 2498-2012 de 9 de mayo de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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 ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICOARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL  
"CIUDAD VICTORIA"**

**CAPÍTULO 1:  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 1.- Ubicación, áreas y estado de la propiedad.**

El Proyecto "Ciudad Victoria" se edificará en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, en un área total de 15.39Has, ubicados entre las avenidas Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito de acuerdo al cuadro 1 y anexo 1 plano No. 1 que se incorpora en este instrumento.

La delimitación y linderos de los predios corresponden al cuadro 1 y se adjuntan en el anexo 1- plano 1 de este instrumento y son:

**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:** Iessval con 160.43 metros aprox.

**LOTE 3:**

**NORTE:** Av. Machala con 72.64metros 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.

**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 72.2 metros aprox.

**Cuadro No. 1 Identificación y superficies de predios destinados al proyecto "Ciudad Victoria"- (de acuerdo al levantamiento)**

Lote	Área según levantamiento
1	22.330
2	30.129
3	6.615
4	90.625
5	4.331
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>

**Artículo 2.- Condiciones Generales: 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 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 PMOT. Incluirá áreas destinadas a la 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.

**Artículo 3.- Condiciones específicas: Urbanísticas:**

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 EPMMOP. Adicionalmente deberá implementar las recomendaciones generadas en los estudios de los impactos 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 has. 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 disminuir en un 10 % a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%.
- **Sustentabilidad:** Incorporará tratamientos sustentables y mecanismos de gestión ambiental.

**Artículo 4.- Condiciones complementarias: Urbanísticas:**

- El proyecto deberá contemplar la integración urbanística con los barrios existentes y las soluciones de infraestructura vial del contexto implementadas para la ciudad.
- Incorporará vías internas del proyecto 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.
- Deberá mantener la continuidad de los espacios de circulación peatonal sin barreras arquitectónicas para usuarios de capacidades especiales.
- Mantendrá la integración con el entorno a través de la vía peatonal que sirve de conector del proyecto con el parque.
- Brindará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, servicio de transporte y vehículos de emergencias.

**Artículo 5.- Edificabilidad:**

El proyecto contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y

comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal que podrán variar en un 10% adicional. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMMOP.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 2 y cuadro 3 de este instrumento:

**Cuadro No. 2 Usos y superficies generales**

USO	Superficie m2	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>

**Cuadro No. 3 Edificabilidad General**

	AREA DE SUEL O	AREA DE CONSTRUC CION PB	COS PB	AREA DE CONSTRUC CION TOTAL	COS TOTAL
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL	56.481	21.463	38%	169.443	300%
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL MÁS AREA VERDE	106.49 6	21.463	20.15 %	169.443	159.10%
EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUYE EQUIPAMIENTOS)	121.68 0	26.441		174.394	

En el proyecto edificará un total de 26.441 m2 en PB y 174.394 m2 de construcción total. Para usos residencial-comercio vecinal edificará 20.161 m2 en Planta Baja y 136.545 m2 de construcción en total, con un COS PB de 38% y de 300% como COS TOTAL para las áreas residenciales. El área total destinada a vivienda

incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%. (Ver cuadro desglosado en art.27)

**Artículo 6.-Reestructuración parcelaria**

La reestructuración parcelaria será el resultado de la implantación de la nueva trama vial que se enlazarán con la existente (ver detalle en art.8 de trama vial)

El proyecto "Ciudad Victoria", se constituirá a partir de la urbanización detallada en el Plano 2, anexo 2 y en el cuadro 4.

**Cuadro No. 4 Reestructuración parcelaria del Proyecto Ciudad Victoria**

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
MANZANA 1	residencial-comercio vecinal	9.882
MANZANA 2	residencial-comercio vecinal	1.581
MANZANA 3	residencial-comercio vecinal	9.299
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
<b>OCUPACION DE SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN EQUIPAMIENTO/COMERCIO</b>		<b>16.534</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN AREA VERDE</b>		<b>50.014</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
Intercambiador	Circulación Vehicular y Peatonal	15.380
Vías	Circulación Vehicular y Peatonal	1.520

Producto de la red vial planteada y la incorporación del intercambiador se da una reestructuración parcelaria que generará siete manzanas con un área 56.482 metros cuadrados; seis lotes para equipamiento con un área de 16.534 metros cuadrados ver plano 2; 3 lotes de áreas verdes con un total de 50.014 metros cuadrados y red vial e intercambiador por 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 3 plano 3 del presente instrumento:

Los tipos y características de las vías vehiculares y la peatonal se especifican en los Planos No. 4, 5, 6, 7 y anexos 4, 5, 6, 7. Los parámetros de diseño se expresan en el cuadro No. 5

**Artículo 8.- Vía Expresa,** Avenida Mariscal Sucre (*vía existente*) observará las características de diseños actuales y de afectación previstas en el PUOS. En la intersección con la Av. Machala el Municipio construirá un intercambiador, según la geometría y dimensiones diseñado por la EPMMOP.

**Artículo 9.- Vía Arterial,** correspondiente a la Avenida Machala (*vía existente de 12 m. de ancho*). Es una vía que atravesará el proyecto longitudinalmente, y desemboca en la vía colectora la Av. Bernardo de Legarda. En el tramo que atravesará el área verde; como medida de atenuación de tráfico se ejecutará una plataforma peatonal que a su vez integrará el área verde.

**Artículo 10.- Peatonal,** constituirá la Vía Central del Proyecto: 18 a 20 m. de ancho con espacios para la arborización, ciclo vía de 3 m. de ancho - doble



sentido- y para la circulación peatonal. Se preverá un carril central que permitirá el acceso de vehículos de emergencia.

**Artículo 11.- Vías Locales,** constituirán calles que atravesarán transversalmente al proyecto 11, 12 y 14 m. de ancho – Doble Sentido – 1 carril vehicular por sentido de 3 m. de ancho. Las aceras variarán de acuerdo a su ubicación de 2 a 4 m de ancho,

**Cuadro No. 5 Parámetros de diseño del sistema vial**

tipo	dimensiones			calzada	
	Ancho total vía m	Ancho parterre m	Ancho acera m	Numero carriles	Ancho 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 consistirán en la regularización del trazado de la calle Arteta, su rediseño y reestructura de su trazado vial en el los lotes 4 y 5 de propiedad del IESS de acuerdo al anexo 8, plano 8 y cuadro 6 que se incorpora en este instrumento.

**Cuadro No. 6 Afectaciones viales**

AFECTACION VIAL	
VIA	AREA m2
1 Calle Arteta actual	803.60
2 Calle Arteta propuesta	1293.00
<b>AFECTACION TOTAL :</b>	<b>489.40</b>

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 803.6 m2. En la propuesta se considerará una afectación al predio de 1293 m2, al cambiar de orientación la calle de tal manera que delimite el lote N° 5.

La calle Arteta tomará la forma de ángulo en el límite norte del lote 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 lo indica el cuadro 7 que se incorpora en este instrumento:

**Cuadro No. 7 Cruce de Vías**

<b>CRUCE ENTRE VIAS</b>	<b>RADIO MINIMO DE BORDILLO (m)</b>
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 correspondiente normativa metropolitana vigente, se proveerá estacionamientos públicos en forma alternada en las calles que limitan el área verde y equipamiento. En el interior de las manzanas se planificarán parqueaderos en planta baja y en subsuelo dependiendo de la necesidad y de las mismas.

**Artículo 15.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico:**

El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para lo que se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y se incorporará regulaciones de tránsito que restringirá los accesos y pacificará 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 LA 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.

Adicionalmente el espacio público verde, se implantará en sentido Norte – Sur, y 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.

a) *Espacio Público*

Deberán ser arborizados: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, la cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

El proyecto deberá contemplar entre otras las siguientes especies vegetales sugeridas:

a) *En áreas verdes públicas: parque, veredas y eje peatonal:*

Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.

El proyecto asignará un área de 44.916m<sup>2</sup> de parque –lotes E5-1 - E5-2 y 5.048m<sup>2</sup> de calle peatonal –lote E5-3, según anexo 9, plano 9 que se incorpora en este instrumento. Las áreas verdes serán tratadas como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica y serán diseñadas y habilitadas como tal por el promotor.

Las áreas verdes observarán las siguientes características constructivas:

a) *Espacio Público*

Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, parque, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

b) *En el Interior de las Manzanas*

Las áreas verdes recreativas deberán continuar en planta baja libre cuando su proporción lo permite. 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 12m<sup>2</sup> de área verde por cada unidad habitacional.

#### **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;
- c) Equipamiento público.

Prohíbese introducir usos que generarán contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

##### **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, MZ7 se implantarán 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 del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de 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 de 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, o de similar impacto).

Estudios y consultorios profesionales

*Equipamiento barrial o comunal:* Guarderías - Salones comunales.

*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: Vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Los usos permitidos además de los anteriores serán los siguientes: *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 y para el efecto cumplirán con las provisiones de áreas verdes y comunales que estipula la normativa vigente.

- b) En Áreas de Equipamiento E1, E2, E3, E4, E5, E7, E11 se implantarán equipamientos: Educación privada superior, unidad educativa pública, salud privada, recreación pública, intercambio, movilidad, cultura, bienestar social, comercio y asimilables, seguridad, correos, telefonía y similares. De acuerdo al anexo 10 y plano 10 del presente instrumento.

En el lote E1 se implantará equipamiento educativo privado. En el parque público como servicio a la comunidad se deberá implementar en el lote E5-2 equipamiento comunitario. El proyecto restaurará la casa de hacienda existente como parte de proyecto para equipamiento comunitario de acuerdo al anexo 11 plano 11 del presente instrumento. Adicionalmente incorporará equipamiento educativo –colegio- se implantará en el lote E5.

**Artículo 20.- Usos No Permitidos:**

Sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes se prohibirá 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, en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

El proyecto observará la altura de la edificación que en detalle se establece en el cuadro 8 plano 12 de este 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: 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 varia de 14 a 16 pisos)
Hacia la Vía Peatonal	Hasta 8 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varia 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 varia de 10 a 14 pisos)
Hacia 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 de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de 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 calles:

- En los carriles vehiculares en las vías locales podrá utilizarse diversos tipos de terminado: piedra común, adoquinado, pavimento asfáltico en frío, pavimento asfáltico.

Las aceras deberán desarrollarse con base a los siguientes criterios:

- Deberá ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.

- Corresponderá emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Será indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Contendrán fajas de circulación, eje de arborización y de jardinería, etc.
- Facilitará accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

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 de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente.
- b) Obras de servicios básicos: 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) Reciclaje de aguas: 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) Alcantarillado y agua potable: Los servicios básicos serán proporcionados por el EPMAP en cada uno de los lotes según el requerimiento que defina el proyecto.
- e) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá corresponderse a la normativa actual vigente y deberá soterrar cables.
- f) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- g) La Empresa Eléctrica dotará del servicio a cada uno de los lotes del proyecto.
- h) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.



La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será 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: estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 9 y plano 13

**Cuadro No. 9 Características de la edificación y formas de ocupación**

UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN
Hacia Calle A	Continúa 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 4.50m a 6.00m 2.- Bloques separados o articulados por las circulaciones verticales de 4.50m a 6.00m
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 3m; con un cos PB de 35% y cos total de 240%
Otros Equipamientos	Sobre línea de fabrica

#### **Artículo 26.- Edificabilidad:**

La edificabilidad del proyecto de urbanización se regirá a los datos constantes en el cuadro 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, calle A y calle F con opción de utilizar las dos primeras plantas como un zócalo que destinará locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en 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, podrá utilizar la primera planta en locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en planta baja se ubicarán estacionamientos.

- c) *Bloques continuos o aislados de 4 a 8 Pisos: hileras de viviendas adosadas o con separación variable (4.50m a 6.00m) sobre línea de fábrica.*

Se implantará en los bordes de la vía peatonal y sobre las vías locales utilizará la primera planta con locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. *Bloques continuos o aislados de 4 a 6 Pisos: hileras de departamentos adosados o con separación variable (4.50m a 6.00m) 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 aéreas 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	AREA DE SUELO	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCION PB	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCION 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%	3.178	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
OCUPACION DEL SUELO EN VIVIENDA		56.482		20.161		136.545
E 1-1	UNIDAD EDUCATIVA PUBLICA			1.000		4.000
E 1-2	EDUC.N PRIVADA TERCEARIA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E 3	SALUD PRIVADA	6.615	35%	2.315	245%	16.206
E 4	BIENESTAR SOCIAL			350		350
E 7	SEGURIDAD PUBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E 11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5- 1	RECREATIVO	24.938				
E5-2	RECRATIVO-CULTURAL	20.028				
E5- 3	CALLE PEATONAL	5.048				
OCUPACION DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS		65.198		6.281		37.849
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>121.680</b>		<b>26.441</b>		<b>174.394</b>

**Artículo 27.- Condiciones espaciales de las edificaciones:**

El proyecto contará con un tratamiento de plantas bajas flexibles; las que podrán estar ocupadas ó abiertas y transparentes. Permitirán la incorporación de usos múltiples: 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 4.5 metros a 6 metros.

**Disposición Transitoria Primera.- Registro de Proyectos:**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el Municipio de Quito y todos los que se establecen en la normativa vigente.

**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 ~~xxxx~~.

Sr. Jorge Albán  
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 xxxxxxxx.- Quito, xxxxxxxx.

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

ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

**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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

SEGUNDO DEBATE

## 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,** la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que,** los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano 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; (...); 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que,** el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su No. 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha coordinado y concertado con los representantes del BIESS sobre el proyecto objeto de esta ordenanza
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza 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.
- Que,** el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con 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 17 de abril de 2012 emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente No. 2498-2012 de 9 de mayo de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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 ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICOARQUITECTÓNICO  
ESPECIAL  
"CIUDAD VICTORIA"

CAPÍTULO 1:  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 1.- Ubicación, áreas y estado de la propiedad**

El Proyecto "Ciudad Victoria" se edificará en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, en un área total de 15.39Has, ubicados entre las avenidas Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito de acuerdo al cuadro 1 y anexo 1 plano No. 1 que se incorpora en este instrumento.

La delimitación y linderos de los predios corresponden al cuadro 1 y se adjuntan en el anexo 1- plano 1 de este instrumento y son:

**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:** Iessval con 160.43 metros aprox.

**LOTE 3:**

**NORTE:** Av. Machala con 72.64metros 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.

**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 72.2 metros aprox.

**Cuadro No. 1 Identificación y superficies de predios destinados al proyecto "Ciudad Victoria" - (de acuerdo al levantamiento)**

Lote	Área según levantamiento
1	22.330
2	30.129
3	6.615
4	90.525
5	4.231
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>

**Artículo 2.- Condiciones Generales: 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 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 PMOT. Incluirá áreas destinadas a la 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.

**Artículo 3.- Condiciones específicas: Urbanísticas:**

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 EPMMOP. Adicionalmente deberá implementar las recomendaciones generadas en los estudios de los impactos 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 has. que se incorporará al espacio público de la ciudad con énfasis en la dotación de áreas verdes y conexiones peatonales que mantendrán frialdad visual y funcional.
- **Edificabilidad:** Generará una edificabilidad de hasta 46 % en planta baja, lo que significa disminuir en un 10 % a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%.
- **Sustentabilidad:** Incorporará tratamientos sustentables y mecanismos de gestión ambiental.

**Artículo 4.- Condiciones complementarias: Urbanísticas:**

- El proyecto deberá contemplar la integración urbanística con los barrios existentes y las soluciones de infraestructura vial del contexto implementada para la ciudad.
- Incorporará vías internas del proyecto 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.
- Deberá mantener la continuidad de los espacios de circulación peatonal sin barreras arquitectónicas para usuarios de capacidades especiales.
- Mantendrá la integración con el entorno a través de la vía peatonal que sirve de conector del proyecto con el parque.
- Brindará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, servicio de transporte y vehículos de emergencias.

**Artículo 5.- Edificabilidad:**

El proyecto contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y

comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal que podrán variar en un 10% adicional. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMOP.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 2 y cuadro 3 de este instrumento:

**Cuadro No. 2 Usos y superficies generales**

USO	Superficie m2	%
Residencia-comercio vecinal	56.462	37
Equipamiento/comercio	16.537	11
Área verde	44.966	29
Calle peatonal-verde	3.048	3
Intercambiador	15.360	10
Vías	15.520	10
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>

**Cuadro No. 3 Edificabilidad General**

	AREA DE SUELO	AREA DE CONSTRUC CION PB	COS PB	AREA DE CONSTRUC CION TOTAL	COS TOTAL
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL	56.481	21.463	38%	169.443	300%
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL MÁS AREA VERDE	106.49 6	21.463	20.15 %	169.443	159.10%
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUYE EQUIPAMIENTOS)</b>	<b>121.68 0</b>	<b>26.441</b>		<b>174.394</b>	

En el proyecto edificará un total de 26.441 m2 en PB y 174.394 m2 de construcción total. Para usos residencial-comercio vecinal edificará 20.161 m2 en Planta Baja y 136.545 m2 de construcción en total, con un COS PB de 38% y de 300% como COS TOTAL para las áreas residenciales. El área total destinada a vivienda

incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%. (Ver cuadro desglosado en art.27)

**Artículo 6.-Reestructuración parcelaria**

La reestructuración parcelaria será el resultado de la implantación de la nueva trama vial que se enlazará con la existente (ver detalle en art.8 de trama vial)

El proyecto "Ciudad Victoria", se constituirá a partir de la urbanización detallada en el Plano 2, anexo 2 y en el cuadro 4.

**Cuadro No. 4 Reestructuración parcelaria del Proyecto Ciudad Victoria**

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
MANZANA 1	residencial-comercio vecinal	9.882
MANZANA 2	residencial-comercio vecinal	1.381
MANZANA 3	residencial-comercio vecinal	9.299
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
<b>OCUPACION DE SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN EQUIPAMIENTO/COMERCIO</b>		<b>16.534</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN AREA VERDE</b>		<b>50.014</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
Intercambiador	Circulación Vehicular y Peatonal	15.380
Vías	Circulación Vehicular y Peatonal	1.520

Producto de la red vial planteada y la incorporación del intercambiador se da una reestructuración parcelaria que generará siete manzanas con un área 56.482 metros cuadrados; seis lotes para equipamiento con un área de 16.374 metros cuadrados ver plano 2; 3 lotes de áreas verdes con un total de 50.014 metros cuadrados y red vial e intercambiador por 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 3 plano 3 del presente instrumento:

Los tipos y características de las vías vehiculares y la peatonal se especifican en los Planos No. 4, 5, 6, 7 y anexos 4, 5, 6, 7. Los parámetros de diseño se expresan en el cuadro No. 5

**Artículo 8.- Vía Expresa,** Avenida Mariscal Sucre (*vía existente*) observará las características de diseños actuales y de afectación previstas en el PUOS. En la intersección con la Av. Machala el Municipio construirá un intercambiador, según la geometría y dimensiones diseñado por la EPMMOP.

**Artículo 9.- Vía Arterial,** correspondiente a la Avenida Machala (*vía existente de 12 m. de ancho*). Es una vía que atravesará el proyecto longitudinalmente, y desemboca en la vía colectora la Av. Bernardo de Legarda. En el tramo que atravesará el área verde; como medida de atenuación de tráfico se ejecutará una plataforma peatonal que a su vez integrará el área verde.

**Artículo 10.- Peatonal,** constituirá la Vía Central del Proyecto: 18 a 20 m. de ancho con espacios para la arborización, ciclo vía de 3 m. de ancho - doble

sentido- y para la circulación peatonal. Se preverá un carril central que permitirá el acceso de vehículos de emergencia.

**Artículo 11.- Vías Locales,** constituirán calles que atravesarán transversalmente al proyecto 11, 12 y 14 m. de ancho – Doble Sentido – 1 carril vehicular por sentido de 3 m. de ancho. Las aceras variarán de acuerdo a su ubicación de 2 a 4 m de ancho,

**Cuadro No. 5 Parámetros de diseño del sistema vial**

tipo	dimensiones			calzada	
	Ancho total vía m	Ancho parterre m	Ancho acera m	Numero carriles	Ancho 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 consisten en la regularización del trazado de la calle Arteta, su rediseño y reestructuración de su trazado vial en los lotes 4 y 5 de propiedad del IESS de acuerdo al anexo 8, plano 8 y cuadro 6 que se incorpora en este instrumento.

**Cuadro No. 6 Afectaciones viales**

AFECTACION VIAL		
	VÍA	AREA m2
1	Calle Arteta actual	803.60
2	Calle Arteta propuesta	1293.00
<b>AFECTACION TOTAL :</b>		<b>489.40</b>

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 803.6 m2. En la propuesta se considerará una afectación al predio de 1293 m2, al cambiar de orientación la calle de tal manera que delimite el lote N° 5.

La calle Arteta tomará la forma de ángulo en el límite norte del lote 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 lo indica el cuadro 7 que se incorpora en este instrumento:

**Cuadro No. 7 Cruce de Vías**

CRUCE ENTRE VIAS	RADIO MINIMO 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 correspondiente normativa metropolitana vigente, se proveerá estacionamientos públicos en forma alternada en las calles que limitan el área verde y equipamiento. En el interior de las manzanas se planificarán parqueaderos en planta baja y en subsuelo dependiendo de la necesidad y de las mismas.

**Artículo 15.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico:**

El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para lo que se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y se incorporará regulaciones de tránsito que restringirá los accesos y pacificará 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 LA 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.

Adicionalmente el espacio público verde, se implantará en sentido Norte – Sur, y 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.

##### *a) Espacio Público*

Deberán ser arborizados: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, la cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

El proyecto deberá contemplar entre otras las siguientes especies vegetales sugeridas:

##### *a) En áreas verdes públicas: parque, veredas y eje peatonal:*

Nogal, Cedro, Acacia, Guirango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, etc.

El proyecto asignará un área de 44.916m<sup>2</sup> de parque –lotes E5-1 - E5-2 y 5.048m<sup>2</sup> de calle peatonal –lote E5-3, según anexo 9, plano 9 que se incorpora en este instrumento. Las áreas verdes serán tratadas como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica y serán diseñadas y habilitadas como tal por el promotor.

Las áreas verdes observarán las siguientes características constructivas:

##### *a) Espacio Público*

Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, parque, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

##### *b) En el Interior de las Manzanas*

Las áreas verdes recreativas deberán continuar en planta baja libre cuando su proporción lo permite. 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 12m<sup>2</sup> de área verde por cada unidad habitacional.

#### **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;
- c) Equipamiento público.

Prohíbese introducir usos que generarán contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

##### **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, MZ7 se implantarán 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 propicien incremento del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de 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 de 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, o de similar impacto).

Estudios y consultorios profesionales

*Equipamiento barrial o comunal:* Guarderías - Salones comunitarios

*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: Vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Los usos permitidos además de los anteriores serán los siguientes: *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 de parcelas en propiedad horizontal y para el efecto cumplirán con las provisiones de áreas verdes y comunales que estipula la normativa vigente.

- b) En Áreas de Equipamiento E1, E2, E3, E4, E5, E7, E11 se implantarán equipamientos: Educación privada superior, unidad educativa pública, salud privada, recreación pública, intercambio, movilidad, cultura, bienestar social, comercio y asimilables, seguridad, correos, telefonía y similares. De acuerdo al anexo 10 y plano 10 del presente instrumento.

En el lote E1 se implantará equipamiento educativo privado. En el parque público como servicio a la comunidad se deberá implementar en el lote E5-2 equipamiento comunitario. El proyecto restaurará la casa de hacienda existente como parte de proyecto para equipamiento comunitario de acuerdo al anexo 11 plano 11 del presente instrumento. Adicionalmente incorporará equipamiento educativo –colegio- se implantará en el lote E5.

**Artículo 20.- Usos No Permitidos:**

Sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes se prohibirá 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, en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

El proyecto observará la altura de la edificación que en detalle se establece en el cuadro 8 plano 12 de este 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: 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 varia de 14 a 16 pisos)
Hacia la Vía Peatonal	Hasta 8 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varia 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 varia de 10 a 14 pisos)
Hacia 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 de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclado.

**Artículo 23.- Calles y Aceras:**

En las calles:

- En los carriles vehiculares en las vías locales podrá utilizarse diversos tipos de terminado: piedra común, adoquinado, pavimento asfáltico en frío, pavimento asfáltico.

Las aceras deberán desarrollarse con base a los siguientes criterios:

- Deberá ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.

- Corresponderá emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Será indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Contendrán fajas de circulación, eje de arborización y de jardinería, etc.
- Facilitará accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

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 de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente.
- b) Obras de servicios básicos: 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) Reciclaje de aguas: 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) Alcantarillado y agua potable: Los servicios básicos serán proporcionados por el EMAR en cada uno de los lotes según el requerimiento que defina el proyecto.
- e) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá corresponderse a la normativa actual vigente y deberá soterrar cables.
- f) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- g) La Empresa Eléctrica dotará del servicio a cada uno de los lotes del proyecto.
- h) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será 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: estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 9 y plano 13

**Cuadro No. 9 Características de la edificación y formas de ocupación**

UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN
Hacia Calle A	Continúa 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 4.50m a 6.00m 2.- Bloques separados o articulados por las circulaciones verticales de 4.50m a 6.00m
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 3m; con un cos PB de 35% y cos total de 240%
Otros Equipamientos	Sobre línea de fabrica

#### **Artículo 26.- Edificabilidad:**

La edificabilidad del proyecto de urbanización se regirá a los datos constantes en el cuadro 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, calle A y calle F con opción de utilizar las dos primeras plantas como un zócalo que destinará locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en 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, podrá utilizar la primera planta en locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en planta baja se ubicarán estacionamientos.

- c) *Bloques continuos o aislados de 4 a 8 Pisos: hileras de viviendas adosadas o con separación variable (4.50m a 6.00m) sobre línea de fábrica.*

Se implantará en los bordes de la vía peatonal y sobre las vías locales utilizará la primera planta con locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. *Bloques continuos o aislados de 4 a 6 Pisos: hileras de departamentos adosados o con separación variable (4.50m a 6.00m) sobre línea de fábrica.*

Estos bloques se ubicarán hacia el interior de las manzanas, formarán con su disposición áreas verdes comunales; con opción a que en ciertos tramos las plantas bajas sean libres y permitirán la continuidad de las aéreas 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	AREA DE SUELO	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCION PB	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCION 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%	3.178	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
OCUPACION DEL SUELO EN VIVIENDA		56.482		20.161		136.545
E 1-1	UNIDAD EDUCATIVA PUBLICA			1.000		4.000
E 1-2	EDUC. N PRIVADA TERCERA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E 3	SALUD PRIVADA	6.615	35%	2.315	245%	16.206
E 4	BIENESTAR SOCIAL			350		350
E 7	SEGURIDAD PUBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E 11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5- 1	RECREATIVO	24.938				
E5-2	RECREATIVO-CULTURAL	20.028				
E5- 3	CALLE PEATONAL	5.048				
OCUPACION DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS		65.198		6.281		37.849
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>121.680</b>		<b>26.441</b>		<b>174.394</b>

**Artículo 27.- Condiciones espaciales de las edificaciones:**

El proyecto contará con un tratamiento de plantas bajas flexibles; las que podrán estar ocupadas ó abiertas y transparentes. Permitirán la incorporación de usos múltiples: vivienda, comercio, servicios, equipamientos menores, accesos, espacio 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 4.5 metros a 6 metros.



**Disposición Transitoria Primera.- Registro de Proyectos:**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el Municipio de Quito y todos los que se establecen en la normativa vigente.

**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 xx xx.

Sr. Jorge Albán  
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 xxxxxxxx.- Quito, xxxxxxxx.

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito

**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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

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

**PRIMER DEBATE**



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

Ec. Cabezas f ub

2012-494

Quito,

Oficio STHV-

0680

501

001710

Economista  
Elizabeth Cabezas  
**PRESIDENTA COMISIÓN DE SUELO  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**  
Presente.

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar copia certificada del oficio No. 001409, remitido a usted y recibido en la Secretaría General Recepción de Documentos del Concejo Metropolitano, el 16 de Abril del 2012, a las 8:15, relacionado con el **proyecto urbanístico arquitectónico "Ciudad Victoria"**.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Arq. Patricio Montalvo Tapia  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DEL SUELO  
Y EL ESPACIO PÚBLICO.**

	NOMBRE	FECHA	SUMILLA/FIRMA
Elaborado por:	Ruth Garzón	02-05-2012	
Revisado por:	Natalia Recalde	02-05-2012	

RECIBIDO 04 MAY 2012

SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 03 MAY 2012  
HORA: 8:50  
NOMBRE: J. H.



475

**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

001409 ✓

Quito, 13 de abril de 2012

**Economista  
Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial  
Presente**

De mi consideración:

En atención al requerimiento formulado por el BIESS constante en el oficio No. 390-GNF-BIESS del 30 de septiembre del 2010, para la aprobación del **proyecto urbanístico arquitectónico "Ciudad Victoria"** a desarrollarse en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, que comprenden un área de 15.39 Has ubicados entre las calles Avda. Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito; me permito informarle lo siguiente:

El predio en el que se prevé la ubicación del Proyecto "Ciudad Victoria" se encuentra ubicado en un área residencial consolidada y en los predios previstos para el proyecto existen bosques de diferentes características sin uso. Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) a los predios No. 329261, 329260, 250989 y 131298 les corresponde:

**Por asignaciones de Uso:** Equipamiento y  
**Zonificación:** Z2(ZC), en la que según el Art. 40 del PUOS se puede contar con un régimen normativo específico para la edificación y el fraccionamiento para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados

En los predios mencionados, el BIESS se encuentra interesado en desarrollar el proyecto urbanístico "Ciudad Victoria" contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMMOP. Las características generales de la ocupación y usos de suelo del proyecto se detallan a continuación:

MINICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO  
Secretaría de  
Territorio, Hábitat y Vivienda  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
Fecha: 030512  
Firma:

METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
FECHA: 16 ABR 2012  
HORA: 15  
NOMBRE:

USOS DE SUELO	Superficie edificada m2	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>


La propuesta de "Ciudad Victoria" plantea una edificabilidad para el proyecto que corresponde hasta 40 % en planta baja, lo que significa disminuir en un 10% a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76% y una altura de edificación que varía entre de 4 pisos y 16 pisos con una altura máxima de 4mts por piso.

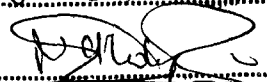
Del análisis de la propuesta urbanística de "Ciudad Victoria" se establece que esta se enmarca en la concepción de la ciudad compacta planteando una densidad de 447 hab/ha producto de una edificabilidad en alturas variables que posibilitan una redistribución de coeficientes que permite obtener una buena disponibilidad de áreas verdes y de uso público en planta baja. Esta concepción se complementa con el planteamiento de proximidad a la vivienda de los servicios y de los equipamientos que se proyectan dentro del mismo proyecto, que favorece a la optimización del uso del espacio y la movilidad urbana eficiente y contribuye al desarrollo sostenible de la ciudad.

El Proyecto "Ciudad Victoria", a la vez que establece continuidad y renovación con el entorno urbano inmediato, se desarrolla sobre la trama de una base adaptada a las vías existentes y a los bordes de edificación a fin de conseguir un tejido regular y continuo, que se complementa adecuadamente con el sistema vial local. Adicionalmente y de manera innovadora el proyecto propicia que los equipamientos educativos, deportivos y culturales se relacionen con la comunidad por medio del uso compartido de espacios.

A partir de las consideraciones analizadas se establece que el proyecto "Ciudad Victoria" a la vez que contribuye a la solución del déficit de vivienda dotando 1.800 unidades nuevas, constituye un importante aporte urbanístico que provee considerables áreas verdes y un parque urbano de 5has, equipamientos de diferentes escalas, servicios y accesibilidad a la parroquia de Cotocollao.

En virtud de lo expuesto y enmarcados en lo dispuesto en el Art. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que faculta la aprobación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y en el Art. 66 literal g del PUOS que establece que los predios con asignación ZC constituyen áreas de promoción especial, para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados que podrán contar con


**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda**  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**

Fecha: 02-03-12 .....  
 Firma:  .....



43

un régimen normativo específico para la edificación y el fraccionamiento, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para que el Concejo Metropolitano apruebe como Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial el proyecto "Ciudad Victoria" bajo las especificaciones detalladas en el proyecto de ordenanza adjunta a la presente y las siguientes características generales:

ESPECIFICACIONES	DETALLE
COS PB:	38%
COS TOTAL:	300%
Altura de edificación:	entre 4 y 16 pisos
Altura de entrepisos:	4 mts
Forma de Ocupación:	De acuerdo a los detalles constantes en la ordenanza
Número de Estacionamientos:	los requeridos por la norma actual



Deberán presentar el informe de movilidad y la licencia ambiental, y cumplir con todas las reglas técnicas vigentes, previa a la obtención de la licencia de construcción.

**Atentamente,**

**Arq. Patricio Montalvo**  
**Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda ( E )**

RVA/MALM

Adj. Proyecto de ordenanza, memoria del proyecto

INICIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO  
Secretaría de  
Territorio, Hábitat y Vivienda  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Fecha: 02.05.12

Firma:

22

ORDENANZA ESPECIAL N°.....  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N°..... de ..... de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano 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; (...); 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su No. 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha coordinado y concertado con los representantes del BIESS sobre el proyecto objeto de esta ordenanza
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza 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.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social.
- Que, la Secretaría de Movilidad mediante oficio número..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número .....de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.



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 ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICOARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"CIUDAD VICTORIA"**

**CAPÍTULO 1:  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 1.- Ubicación, áreas y estado de la propiedad**

El Proyecto "Ciudad Victoria" se edificará en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, en un área total de 15.39Has, ubicados entre las avenidas Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito de acuerdo al cuadro 1 y anexo 1 plano No. 1 que se incorpora en este instrumento.

La delimitación y linderos de los predios corresponden al cuadro 1 y se adjuntan en el anexo 1- plano 1 de este instrumento y son:

**LOTE 1:**

- NORTE:** Barrio Loma Hermosa con 144.99 metros aprox.
- SUR:** Av. Machala con 219.98 metros aprox.
- ESTE:** lessval 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:** lessval con 160.43 metros aprox.

**LOTE 3:**

- NORTE:** Av. Machala con 72.64metros 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.  
**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 72.2 metros aprox.

**Cuadro No. 1 Identificación y superficies de predios destinados al proyecto "Ciudad Victoria"- (de acuerdo al levantamiento)**

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

**Artículo 2.- Condiciones Generales: 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 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 PMOT. Incluirá áreas destinadas a la 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.

**Artículo 3.- Condiciones específicas: Urbanísticas:**

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 EPMMOP. Adicionalmente deberá implementar las recomendaciones generadas en los estudios de los impactos 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 has. 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 disminuir en un 10 % a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%.
- **Sustentabilidad:** Incorporará tratamientos sustentables y mecanismos de gestión ambiental.

**Artículo 4.- Condiciones complementarias: Urbanísticas:**

- El proyecto deberá contemplar la integración urbanística con los barrios existentes y las soluciones de infraestructura vial del contexto implementadas para la ciudad.
- Incorporará vías internas del proyecto 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.
- Deberá mantener la continuidad de los espacios de circulación peatonal sin barreras arquitectónicas para usuarios de capacidades especiales.
- Mantendrá la integración con el entorno a través de la vía peatonal que sirve de conector del proyecto con el parque.
- Brindará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, servicio de transporte y vehículos de emergencias.

#### Artículo 5.- Edificabilidad:

El proyecto contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal que podrán variar en un 10% adicional. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMMOP.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 2 y cuadro 3 de este instrumento:

**Cuadro No. 2 Usos y superficies generales**

USO	Superficie m <sup>2</sup>	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>

**Cuadro No. 3 Edificabilidad Genera**

	AREA DE SUELO	AREA DE CONSTRUCCION PB	COS PB	AREA DE CONSTRUCCION TOTAL	COS TOTAL
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL	56.481	21.463	38%	169.443	300%
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL MÁS AREA VERDE	106.496	21.463	20.15%	169.443	159.10%
EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUYE EQUIPAMIENTOS)	121.680	26.441		174.394	

En el proyecto edificará un total de 26.441 m<sup>2</sup> en PB y 174.394 m<sup>2</sup> de construcción total. Para usos residencial-comercio vecinal edificará 20.161 m<sup>2</sup> en Planta Baja y 136.545 m<sup>2</sup> de construcción en total, con un COS PB de 38% y de 300% como COS TOTAL para las áreas residenciales. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%. (Ver cuadro desglosado en art.27)

#### Artículo 6.-Reestructuración parcelaria

La reestructuración parcelaria será el resultado de la implantación de la nueva trama vial que se enlazará con la existente (ver detalle en art.8 de trama vial)

El proyecto "Ciudad Victoria", se constituirá a partir de la urbanización detallada en el Plano 2, anexo 2 y en el cuadro 4.

**Cuadro No. 4 Reestructuración parcelaria del Proyecto Ciudad Victoria**

Lote-manzana	Uso principal	Área m <sup>2</sup>
MANZANA 1	residencial-comercio vecinal	9.882
MANZANA 2	residencial-comercio vecinal	1.581
MANZANA 3	residencial-comercio vecinal	9.299
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
<b>OCUPACION DE SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m <sup>2</sup>
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
<b>OCUPACION DE SUELO EN EQUIPAMIENTO/COMERCIO</b>		<b>16.534</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m <sup>2</sup>
E 1-1	Recreación	24.938
E 1-2	Recreación	20.028
E 3	Calle peatonal/Verde	5.048
<b>OCUPACION DE SUELO EN AREA VERDE</b>		<b>50.014</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m <sup>2</sup>
Intercambiador	Circulación Vehicular y Peatonal	15.380
Vías	Circulación Vehicular y Peatonal	1.520

Producto de la red vial planteada y la incorporación del intercambiador se da una reestructuración parcelaria que generará siete manzanas con un área 56.482 metros cuadrados; seis lotes para equipamiento con un área de 16.534 metros cuadrados ver plano 2; 3 lotes de áreas verdes con un total de 50.014 metros cuadrados y red vial e intercambiador por 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 3 plano 3 del presente instrumento:

Los tipos y características de las vías vehiculares y la peatonal se especifican en los Planos No. 4, 5, 6, 7 y anexos 4, 5, 6, 7. Los parámetros de diseño se expresan en el cuadro No. 5

**Artículo 8.- Vía Expresa**, Avenida Mariscal Sucre (vía existente) observará las características de diseños actuales y de afectación previstas en el PUOS. En la intersección con la Av. Machala el Municipio construirá un intercambiador, según la geometría y dimensiones diseñado por la EPMMOP.

**Artículo 9.- Vía Arterial**, correspondiente a la Avenida Machala (vía existente de 12 m. de ancho). Es una vía que atravesará el proyecto longitudinalmente, y desemboca en la vía colectora la Av. Bernardo de Legarda. En el tramo que atravesará el área verde; como medida de atenuación de tráfico se ejecutará una plataforma peatonal que a su vez integrará el área verde.

**Artículo 10.- Peatonal**, constituirá la Vía Central del Proyecto: 18 a 20 m. de ancho con espacios para la arborización, ciclo vía de 3 m. de ancho - doble sentido- y para la circulación peatonal. Se preverá un carril central que permitirá el acceso de vehículos de emergencia.

**Artículo 11.- Vías Locales**, constituirán calles que atravesarán transversalmente al proyecto 11, 12 y 14 m. de ancho – Doble Sentido – 1 carril vehicular por sentido de 3 m. de ancho. Las aceras variarán de acuerdo a su ubicación de 2 a 4 m de ancho,

**Cuadro No. 5 Parámetros de diseño del sistema vial**

tipo	dimensiones			calzada	
	Ancho total vía m	Ancho parterre m	Ancho acera m	Numero carriles	Ancho 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 consistirán en la regularización del trazado de la calle Arteta, su rediseño y reestructura de su trazado vial en los lotes 4 y 5 de propiedad del IESS de acuerdo al anexo 8, plano 8 y cuadro 6 que se incorpora en este instrumento.

23

**Cuadro No. 6 Afectaciones viales**

AFECTACION VIAL		
	VIA	AREA m2
1	Calle Arteta actual	803.60
2	Calle Arteta propuesta	1293.00
<b>AFECTACION TOTAL :</b>		<b>489.40</b>

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 803.6 m2. En la propuesta se considerará una afectación al predio de 1293 m2, al cambiar de orientación la calle de tal manera que delimite el lote N° 5.

La calle Arteta tomará la forma de ángulo en el límite norte del lote 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 lo indica el cuadro 7 que se incorpora en este instrumento:

**Cuadro No. 7 Cruce de Vías**

CRUCE ENTRE VIAS	RADIO MINIMO 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 correspondiente normativa metropolitana vigente, se proveerá estacionamientos públicos en forma alternada en las calles que limitan el área verde y equipamiento. En el interior de las manzanas se planificarán parqueaderos en planta baja y en subsuelo dependiendo de la necesidad y de las mismas.

**Artículo 15.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico:**

El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para lo que se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y se incorporará regulaciones de tránsito que restringirá los accesos y pacificará 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 LA 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.

Adicionalmente el espacio público verde, se implantará en sentido Norte – Sur, y 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.

a) *Espacio Público*

Deberán ser arborizados: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, la cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

El proyecto deberá contemplar entre otras las siguientes especies vegetales sugeridas:

a) *En áreas verdes públicas: parque, veredas y eje peatonal:*

Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.

El proyecto asignará un área de 44.916m<sup>2</sup> de parque –lotes E5-1 - E5-2 y 5.048m<sup>2</sup> de calle peatonal –lote E5-3, según anexo 9, plano 9 que se incorpora en este instrumento. Las áreas verdes serán tratadas como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica y serán diseñadas y habilitadas como tal por el promotor.

Las áreas verdes observarán las siguientes características constructivas:

a) *Espacio Público*

Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, parque, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

b) *En el Interior de las Manzanas*

Las áreas verdes recreativas deberán continuar en planta baja libre cuando su proporción lo permite. 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 12m<sup>2</sup> de área verde por cada unidad habitacional.

#### 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;
- c) Equipamiento público.

Prohibase introducir usos que generarán contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

**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, MZ7 se implantarán 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 del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de 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 de 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, o de similar impacto).

Estudios y consultorios profesionales

*Equipamiento barrial o comunal:* Guarderías - Salones comunales.

*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: Vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Los usos permitidos además de los anteriores serán los siguientes: *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 y para el efecto cumplirán con las provisiones de áreas verdes y comunales que estipula la normativa vigente.

- b) En Áreas de Equipamiento E1, E2, E3, E4, E5, E7, E11 se implantarán equipamientos: Educación privada superior, unidad educativa pública, salud privada, recreación pública, intercambio, movilidad, cultura, bienestar social, comercio y asimilables, seguridad, correos, telefonía y similares. De acuerdo al anexo 10 y plano 10 del presente instrumento.

En el lote E1 se implantará equipamiento educativo privado. En el parque público como servicio a la comunidad se deberá implementar en el lote E5-2 equipamiento comunitario. El proyecto restaurará la casa de hacienda existente como parte de proyecto para equipamiento comunitario de acuerdo al anexo 11 plano 11 del presente instrumento. Adicionalmente incorporará equipamiento educativo –colegio- se implantará en el lote E5.

#### **Artículo 20.- Usos No Permitidos:**

Sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes se prohibirá 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, en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

El proyecto observará la altura de la edificación que en detalle se establece en el cuadro 8 plano 12 de este 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: 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 anterior	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 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 de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de 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 calles:

- En los carriles vehiculares en las vías locales podrá utilizarse diversos tipos de terminado: piedra común, adoquinado, pavimento asfáltico en frío, pavimento asfáltico.

Las aceras deberán desarrollarse con base a los siguientes criterios:

- Deberá ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- Corresponderá emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Será indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Contendrán fajas de circulación, eje de arborización y de jardinería, etc.
- Facilitará accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

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 de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente.
- b) Obras de servicios básicos: 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) Reciclaje de aguas: 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) Alcantarillado y agua potable: Los servicios básicos serán proporcionados por el EPMAP en cada uno de los lotes según el requerimiento que defina el proyecto.
- e) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá corresponderse a la normativa actual vigente y deberá soterrar cables.
- f) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- g) La Empresa Eléctrica dotará del servicio a cada uno de los lotes del proyecto.
- h) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será 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: estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 9 y plano 13

#### **Cuadro No. 9 Características de la edificación y formas de ocupación**

UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN
Hacia Calle A	Continúa 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 4.50m a 6.00m 2.- Bloques separados o articulados por las circulaciones verticales de 4.50m a 6.00m
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 3m; con un cos PB de 35% y cos total de 240%
Otros Equipamientos	Sobre línea de fabrica

**Artículo 26.- Edificabilidad:**

La edificabilidad del proyecto de urbanización se regirá a los datos constantes en el cuadro 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, calle A y calle F con opción de utilizar las dos primeras plantas como un zócalo que destinará locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en 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, podrá utilizar la primera planta en locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en planta baja se ubicarán estacionamientos.

c) *Bloques continuos o aislados de 4 a 8 Pisos: hileras de viviendas adosadas o con separación variable (4.50m a 6.00m) sobre línea de fábrica.*  
Se implantará en los bordes de la vía peatonal y sobre las vías locales utilizará la primera planta con locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. *Bloques continuos o aislados de 4 a 6 Pisos: hileras de departamentos adosados o con separación variable (4.50m a 6.00m) 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 aéreas 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	AREA DE SUELO	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCION PB	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCION 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%	3.178	300%	23.619
MANZANA 5	VIVIENDA-COMERCIO	8.459	40%	3.434	300%	21.353
MANZANA 6	VIVIENDA-COMERCIO	8.906	38%	3.715	300%	26.642
MANZANA 7	VIVIENDA-COMERCIO	6.385	38%	1.907	300%	17.159
<b>OCUPACION DEL SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>		<b>20.161</b>		<b>136.545</b>
E 1-1	UNIDAD EDUCATIVA PUBLICA			1.000		4.000
E 1-2	EDUCACION PRIVADA TERCERA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E 3	SALUD PRIVADA	6.615	35%	2.315	245%	16.206
E 4	BIENESTAR SOCIAL			350		350
E 7	SEGURIDAD PUBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E 11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5-1	RECREATIVO	24.938				
E5-2	RECREATIVO-CULTURAL	20.028				
E5-3	CALLE PEATONAL	5.048				
<b>OCUPACION DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>65.198</b>		<b>6.281</b>		<b>37.849</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>121.680</b>		<b>26.441</b>		<b>174.394</b>

**Artículo 27.- Condiciones espaciales de las edificaciones:**

El proyecto contará con un tratamiento de plantas bajas flexibles; las que podrán estar ocupadas ó abiertas y transparentes. Permitirán la incorporación de usos múltiples: vivienda, comercio, servicios, equipamientos menores, accesos, espacios comunitarios y estacionamientos.

**Artículo 28.- Normas Especificas 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 4.5 metros a 6 metros.

**Disposición Transitoria Primera.- Registro de Proyectos:**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el Municipio de Quito y todos los que se establecen en la normativa vigente.

**Disposición final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Suelo y 28

2012 494



Procuraduría  
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 2498-2012 ✓

09 MAY 2012

Economista  
ELIZABETH CABEZAS  
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN  
DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
Presente

De mi consideración:

Para conocimiento de la Comisión que usted preside y Resolución de Concejo Metropolitano emito el siguiente criterio legal relacionado con el PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "CIUDAD VICTORIA", propuesto por el Econ. Gustavo Abdo, Gerente de Negocios Fiduciarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. 390-GNF-BIESS del 30 de septiembre de 2010 el Econ. Gustavo Abdo, Gerente de Negocios Fiduciarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, remite la propuesta de Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "Ciudad Victoria".

**INFORME TÉCNICO:**

El Arq. Patricio Montalvo, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda E., en Oficio No. 1409 de 13 de abril de 2012, emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe la Ordenanza Especial, por las siguientes consideraciones:

Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298, se encuentran en área residencial consolidada y cuentan con asignación de uso principal de suelo equipamiento; y, de zonificación Z2 (ZC) para proyectos de urbanismo concertados con la municipalidad.

CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 13.17  
HORA: 09 MAY 2012  
NOMBRE: JF 26h  
22 abdo



**Procuraduría  
Metropolitana**

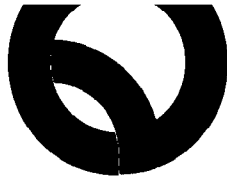
- a) *Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>.*
- b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado”.*
2. *Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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 las áreas naturales”.*
4. *La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano...”.*

#### **CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. 1409 de 13 de abril de 2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m<sup>2</sup>, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del PROYECTO URBANO – ARQUITECTONICO denominado “CIUDAD VICTORIA”, propuesto por el Econ. Gustavo Abdo, Gerente de Negocios Fiduciarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298.

Se adjunta el proyecto de ordenanza especial propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuya revisión legal ha sido realizada por Procuraduría Metropolitana, encontrándose las siguientes observaciones:

1. En el considerando 3 deberá invocarse el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD.



Secretaría  
General del  
Concejo

2498-12

Doctor  
Ernesto Guarderas Izquierdo  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente

**SG** 1338  
18 ABR 2012

De mi consideración:

conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, que para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, emita en un plazo máximo de 8 días un informe y criterio legal referente al pedido formulado por el **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**, quienes solicitan la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico "Ciudad Victoria" a desarrollarse en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, ubicados entre las calles Av. Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao.

Adjunto la documentación constante en 10 hojas.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

C.C. BIESS  
(2012-494)  
MVT 17-04-2012





Procedura 1  
25

**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

2012-194

001409

Quito, 13 de abril de 2012

**Economista  
Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial  
Presente**

De mi consideración:


En atención al requerimiento formulado por el BIESS constante en el oficio No. 390-GNF-BIESS del 30 de septiembre del 2010, para la aprobación del **proyecto urbanístico arquitectónico "Ciudad Victoria"** a desarrollarse en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, que comprenden un área de 15.39 Has ubicados entre las calles Avda. Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito; me permito informarle lo siguiente:

El predio en el que se prevé la ubicación del Proyecto "Ciudad Victoria" se encuentra ubicado en un área residencial consolidada y en los predios previstos para el proyecto existen bosques de diferentes características sin uso. Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) a los predios No. 329261, 329260, 250989 y 131298 les corresponde:

**Por asignaciones de Uso:** Equipamiento y

**Zonificación:** Z2(ZC), en la que según el Art. 40 del PUOS se puede contar con un régimen normativo específico para la edificación y el fraccionamiento para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados

En los predios mencionados, el BIESS se encuentra interesado en desarrollar el proyecto urbanístico "Ciudad Victoria" contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMMOP. Las características generales de la ocupación y usos de suelo del proyecto se detallan a continuación:

 **METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**  
FECHA:.....  
HORA:..... **16 ABR 2012**  
NOMBRE:.....

*[Handwritten mark]*

60

10





**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

24

USOS DE SUELO	Superficie edificada m2	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>

La propuesta de "Ciudad Victoria" plantea una edificabilidad para el proyecto que corresponde hasta 40 % en planta baja, lo que significa disminuir en un 10% a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76% y una altura de edificación que varía entre de 4 pisos y 16 pisos con una altura máxima de 4mts por piso.

Del análisis de la propuesta urbanística de "Ciudad Victoria" se establece que esta se enmarca en la concepción de la ciudad compacta planteando una densidad de 447 hab/ha producto de una edificabilidad en alturas variables que posibilitan una redistribución de coeficientes que permite obtener una buena disponibilidad de áreas verdes y de uso público en planta baja. Esta concepción se complementa con el planteamiento de proximidad a la vivienda de los servicios y de los equipamientos que se proyectan dentro del mismo proyecto, que favorece a la optimización del uso del espacio y la movilidad urbana eficiente y contribuye al desarrollo sostenible de la ciudad.

El Proyecto "Ciudad Victoria", a la vez que establece continuidad y renovación con el entorno urbano inmediato, se desarrolla sobre la trama de una base adaptada a las vías existentes y a los bordes de edificación a fin de conseguir un tejido regular y continuo, que se complementa adecuadamente con el sistema vial local. Adicionalmente y de manera innovadora el proyecto propicia que los equipamientos educativos, deportivos y culturales se relacionen con la comunidad por medio del uso compartido de espacios.

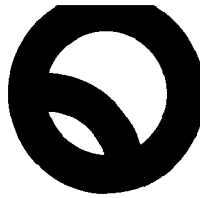
A partir de las consideraciones analizadas se establece que el proyecto "Ciudad Victoria" a la vez que contribuye a la solución del déficit de vivienda dotando 1.800 unidades nuevas, constituye un importante aporte urbanístico que provee considerables áreas verdes y un parque urbano de 5has, equipamientos de diferentes escalas, servicios y accesibilidad a la parroquia de Cotocollao.

En virtud de lo expuesto y enmarcados en lo dispuesto en el Art. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que faculta la aprobación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y en el Art. 66 literal g del PUOS que establece que los predios con asignación ZC constituyen áreas de promoción especial, para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados que podrán contar con

✓  
✗

59

9



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

un régimen normativo específico para la edificación y el fraccionamiento, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para que el Concejo Metropolitano apruebe como Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial el proyecto "Ciudad Victoria" bajo las especificaciones detalladas en el proyecto de ordenanza adjunta a la presente y las siguientes características generales:

ESPECIFICACIONES	DETALLE
<b>COS PB:</b>	38%
<b>COS TOTAL:</b>	300%
<b>Altura de edificación:</b>	entre 4 y 16 pisos
<b>Altura de entresijos:</b>	4 mts
<b>Forma de Ocupación:</b>	De acuerdo a los detalles constantes en la ordenanza
<b>Número de Estacionamientos:</b>	los requeridos por la norma actual

Deberán presentar el informe de movilidad y la licencia ambiental, y cumplir con todas las reglas técnicas vigentes, previa a la obtención de la licencia de construcción.

**Atentamente,**



**Arq. Patricio Montalvo**  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda ( E )

RVA/MALM  
Adj. Proyecto de ordenanza.

ORDENANZA ESPECIAL N° .....  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N° ..... de ..... de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

- Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 264 numeral 1, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 54, literal f, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;
- Que, <sup>✓</sup> los literales a y b del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen que son competencias del Concejo Metropolitano 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; (...); 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen de suelo para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 26 establece como instrumentos de Planificación Urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza cumple con todas las condiciones establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 172 en su No. 2, establece que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha coordinado y concertado con los representantes del BIESS sobre el proyecto objeto de esta ordenanza
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza 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.
- Que, el proyecto objeto de esta ordenanza aporta al Distrito Metropolitano de Quito con la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en la que se promuevan los encuentros y la interacción social.
- Que, la Secretaría de Movilidad mediante oficio número..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio número..... emitió informe técnico favorable del presente proyecto;
- Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio expediente número .....de ..... emitió criterio legal favorable para la aprobación del presente proyecto.

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 ORDENZA 172 EXPIDEN LA PRESENTE:

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICOARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"CIUDAD VICTORIA"**

**CAPÍTULO 1:  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 1.- Ubicación, áreas y estado de la propiedad**

El Proyecto "Ciudad Victoria" se edificará en los predios Nos. 329261, 329260, 250989 y 131298 de propiedad del IESS, en un área total de 15.39Has, ubicados entre las avenidas Mariscal Sucre y Machala, parroquia Cotocollao de la ciudad de Quito de acuerdo al cuadro 1 y anexo 1 plano No. 1 que se incorpora en este instrumento.

La delimitación y linderos de los predios corresponden al cuadro 1 y se adjuntan en el anexo 1- plano 1 de este instrumento y son:

**LOTE 1:**

- NORTE:** Barrio Loma Hermosa con 144.99 metros aprox.
- SUR:** Av. Machala con 219.98 metros aprox.
- ESTE:** lessval 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:** lessval con 160.43 metros aprox.

**LOTE 3:**

- NORTE:** Av. Machala con 72.64metros 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.  
**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 72.2 metros aprox.

**Cuadro No. 1 Identificación y superficies de predios destinados al proyecto "Ciudad Victoria"- (de acuerdo al levantamiento)**

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

**Artículo 2.- Condiciones Generales: 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 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 PMOT. Incluirá áreas destinadas a la 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.

**Artículo 3.- Condiciones específicas: Urbanísticas:**

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 EPMMOP. Adicionalmente deberá implementar las recomendaciones generadas en los estudios de los impactos 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 has. 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 disminuir en un 10 % a la establecida en la norma vigente, que considera un 50% en planta baja. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%.
- **Sustentabilidad:** Incorporará tratamientos sustentables y mecanismos de gestión ambiental.

**Artículo 4.- Condiciones complementarias: Urbanísticas:**

- El proyecto deberá contemplar la integración urbanística con los barrios existentes y las soluciones de infraestructura vial del contexto implementadas para la ciudad.
- Incorporará vías internas del proyecto 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.
- Deberá mantener la continuidad de los espacios de circulación peatonal sin barreras arquitectónicas para usuarios de capacidades especiales.
- Mantendrá la integración con el entorno a través de la vía peatonal que sirve de conector del proyecto con el parque.
- Brindará facilidades para el ingreso y salida de vehículos privados, servicio de transporte y vehículos de emergencias.

#### Artículo 5.- Edificabilidad:

El proyecto contará aproximadamente con 1.800 unidades de vivienda y un conjunto de equipamientos de educación, salud, recreación, cultural, social y comercio que se estructurarán en siete manzanas de uso residencial y comercial que serán declaradas en propiedad horizontal que podrán variar en un 10% adicional. Se incluirán seis áreas de equipamiento público y equipamiento privado; y dos áreas verdes públicas. Generará una calle peatonal pública, 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 EPMMOP.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 2 y cuadro 3 de este instrumento:

**Cuadro No. 2 Usos y superficies generales**

USO	Superficie m2	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>153.930</b>	<b>100</b>

**Cuadro No. 3 Edificabilidad General**

	AREA DE SUELO	AREA DE CONSTRUCCION PB	COS PB	AREA DE CONSTRUCCION TOTAL	COS TOTAL
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL	56.481	21.463	38%	169.443	300%
RESIDENCIAL-COMERCIO VECINAL MÁS AREA VERDE	106.496	21.463	20.15%	169.443	159.10%
EDIFICABILIDAD TOTAL (INCLUYE EQUIPAMIENTOS)	121.680	26.441		174.394	

En el proyecto edificará un total de 26.441 m2 en PB y 174.394 m2 de construcción total. Para usos residencial-comercio vecinal edificará 20.161 m2 en Planta Baja y 136.545 m2 de construcción en total, con un COS PB de 38% y de 300% como COS TOTAL para las áreas residenciales. El área total destinada a vivienda incluida área verde llegará a generar un COS PB DE 24,83% Y COS TOTAL de 163,76%. (Ver cuadro desglosado en art.27)

#### Artículo 6.-Reestructuración parcelaria

La reestructuración parcelaria será el resultado de la implantación de la nueva trama vial que se enlazarán con la existente (ver detalle en art.8 de trama vial)

El proyecto "Ciudad Victoria", se constituirá a partir de la urbanización detallada en el Plano 2, anexo 2 y en el cuadro 4.

**Cuadro No. 4 Reestructuración parcelaria del Proyecto Ciudad Victoria**

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
MANZANA 1	residencial-comercio vecinal	9.882
MANZANA 2	residencial-comercio vecinal	1.581
MANZANA 3	residencial-comercio vecinal	9.299
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
<b>OCUPACION DE SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN EQUIPAMIENTO/COMERCIO</b>		<b>16.534</b>

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
<b>OCUPACION DE SUELO EN AREA VERDE</b>		<b>50.014</b>

Lote-manzana	Uso principal	Área m2
Intercambiador	Circulación Vehicular y Peatonal	15.380
Vías	Circulación Vehicular y Peatonal	1.520

Producto de la red vial planteada y la incorporación del intercambiador se da una reestructuración parcelaria que generará siete manzanas con un área 56.482 metros cuadrados; seis lotes para equipamiento con un área de 16.534 metros cuadrados ver plano 2; 3 lotes de áreas verdes con un total de 50.014 metros cuadrados y red vial e intercambiador por 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 3 plano 3 del presente instrumento:

Los tipos y características de las vías vehiculares y la peatonal se especifican en los Planos No. 4, 5, 6, 7 y anexos 4, 5, 6, 7. Los parámetros de diseño se expresan en el cuadro No. 5

**Artículo 8.- Vía Expresa**, Avenida Mariscal Sucre (*vía existente*) observará las características de diseños actuales y de afectación previstas en el PUOS. En la intersección con la Av. Machala el Municipio construirá un intercambiador, según la geometría y dimensiones diseñado por la EPMOP.

**Artículo 9.- Vía Arterial**, correspondiente a la Avenida Machala (*vía existente de 12 m. de ancho*). Es una vía que atravesará el proyecto longitudinalmente, y desemboca en la vía colectora la Av. Bernardo de Legarda. En el tramo que atravesará el área verde; como medida de atenuación de tráfico se ejecutará una plataforma peatonal que a su vez integrará el área verde.

**Artículo 10.- Peatonal**, constituirá la Vía Central del Proyecto: 18 a 20 m. de ancho con espacios para la arborización, ciclo vía de 3 m. de ancho - doble sentido- y para la circulación peatonal. Se preverá un carril central que permitirá el acceso de vehículos de emergencia.

**Artículo 11.- Vías Locales**, constituirán calles que atravesarán transversalmente al proyecto 11, 12 y 14 m. de ancho – Doble Sentido – 1 carril vehicular por sentido de 3 m. de ancho. Las aceras variarán de acuerdo a su ubicación de 2 a 4 m de ancho,

**Cuadro No. 5 Parámetros de diseño del sistema vial**

tipo	dimensiones			calzada	
	Ancho total vía m	Ancho parterre m	Ancho acera m	Numero carriles	Ancho 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 consistirán en la regularización del trazado de la calle Arteta, su rediseño y reestructura de su trazado vial en los lotes 4 y 5 de propiedad del IESS de acuerdo al anexo 8, plano 8 y cuadro 6 que se incorpora en este instrumento.

**Cuadro No. 6 Afectaciones viales**

AFECTACION VIAL		
	VÍA	AREA m2
1	Calle Arteta actual	803.60
2	Calle Arteta propuesta	1293.00
AFECTACION 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 803.6 m2. En la propuesta se considerará una afectación al predio de 1293 m2, al cambiar de orientación la calle de tal manera que delimite el lote N° 5.

La calle Arteta tomará la forma de ángulo en el límite norte del lote 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 lo indica el cuadro 7 que se incorpora en este instrumento:

**Cuadro No. 7 Cruce de Vías**

CRUCE ENTRE VIAS	RADIO MINIMO 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 correspondiente normativa metropolitana vigente, se proveerá estacionamientos públicos en forma alternada en las calles que limitan el área verde y equipamiento. En el interior de las manzanas se planificarán parqueaderos en planta baja y en subsuelo dependiendo de la necesidad y de las mismas.

**Artículo 15.- Medidas de calma y mitigación de impacto de tráfico:**

El proyecto deberá considerar la inclusión de dispositivos y medidas conducentes a tener un tráfico calmado en su entorno. Para lo que se deberá hacer uso de plataformas peatonales a un solo nivel con los espacios viales, y se incorporará regulaciones de tránsito que restringirá los accesos y pacificará 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 LA 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.

Adicionalmente el espacio público verde, se implantará en sentido Norte – Sur, y 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.

a) *Espacio Público*

Deberán ser arborizados: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. El tipo, la cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

El proyecto deberá contemplar entre otras las siguientes especies vegetales sugeridas:

a) *En áreas verdes públicas: parque, veredas y eje peatonal:*

Nogal, Cedro, Acacia, Guarango, Alisos, Molle, Cholán, Ceibo Brasileiro, Sauce, Yalomán, Tilo.

El proyecto asignará un área de 44.916m2 de parque –lotes E5-1 - E5-2 y 5.048m2 de calle peatonal –lote E5-3, según anexo 9, plano 9 que se incorpora en este instrumento. Las áreas verdes serán tratadas como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica y serán diseñadas y habilitadas como tal por el promotor.

Las áreas verdes observarán las siguientes características constructivas:

a) *Espacio Público*

Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, parque, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.

b) *En el Interior de las Manzanas*

Las áreas verdes recreativas deberán continuar en planta baja libre cuando su proporción lo permite. 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 12m2 de área verde por cada unidad habitacional.

**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;
- c) Equipamiento público.

Prohibase introducir usos que generarán contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente.

**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, MZ7 se implantarán 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 del flujo vehicular, del aparcamiento, de afluencia de público o de 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 de 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, o de similar impacto).

Estudios y consultorios profesionales

*Equipamiento barrial o comunal:* Guarderías - Salones comunales.

*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: Vivienda, comercio, oficinas y servicios.

Los usos permitidos además de los anteriores serán los siguientes: *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 y para el efecto cumplirán con las provisiones de áreas verdes y comunales que estipula la normativa vigente.

- b) En Áreas de Equipamiento E1, E2, E3, E4, E5, E7, E11 se implantarán equipamientos: Educación privada superior, unidad educativa pública, salud privada, recreación pública, intercambio, movilidad, cultura, bienestar social, comercio y asimilables, seguridad, correos, telefonía y similares. De acuerdo al anexo 10 y plano 10 del presente instrumento.

En el lote E1 se implantará equipamiento educativo privado. En el parque público como servicio a la comunidad se deberá implementar en el lote E5-2 equipamiento comunitario. El proyecto restaurará la casa de hacienda existente como parte de proyecto para equipamiento comunitario de acuerdo al anexo 11 plano 11 del presente instrumento. Adicionalmente incorporará equipamiento educativo –colegio- se implantará en el lote E5.

#### **Artículo 20.- Usos No Permitidos:**

Sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes se prohibirá 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, en ningún caso se incrementará el número de pisos y los coeficientes establecidos en el presente instrumento.

El proyecto observará la altura de la edificación que en detalle se establece en el cuadro 8 plano 12 de este 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: 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 varia de 14 a 16 pisos)
Hacia la Vía Peatonal	Hasta 8 Pisos (en la intersección de la calle A y calle C varia 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 varia de 10 a 14 pisos)
Hacia 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 de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de 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 calles:

- En los carriles vehiculares en las vías locales podrá utilizarse diversos tipos de terminado: piedra común, adoquinado, pavimento asfáltico en frío, pavimento asfáltico.

Las aceras deberán desarrollarse con base a los siguientes criterios:

- Deberá ser una superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas.
- Corresponderá emplear materiales antideslizantes, que no involucren ningún riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Será indispensable que brinden todas las facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Contendrán fajas de circulación, eje de arborización y de jardinería, etc.
- Facilitará accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.

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 de la municipalidad y/o Empresas, con las siguientes particularidades:

- a) El proyecto deberá acogerse a lo que dispone sobre la infraestructura de servicios básicos en la normativa vigente.
- b) Obras de servicios básicos: 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) Reciclaje de aguas: 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) Alcantarillado y agua potable: Los servicios básicos serán proporcionados por el EPMAP en cada uno de los lotes según el requerimiento que defina el proyecto.
- e) Energía eléctrica y alumbrado público: deberá corresponderse a la normativa actual vigente y deberá soterrar cables.
- f) El proyecto deberá contemplar iluminación pública exterior para los espacios públicos y de áreas verdes.
- g) La Empresa Eléctrica dotará del servicio a cada uno de los lotes del proyecto.
- h) El proyecto, por la escala de la intervención, implementará un sistema especial de clasificación y recolección de basura, el cual deberá contar con la aprobación de EMASEO.

La ejecución de las obras de infraestructura del proyecto será 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: estructura de las manzanas, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las características generales de la ocupación se detallan en el cuadro 9 y plano 13

**Cuadro No. 9 Características de la edificación y formas de ocupación**

UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN
Hacia Calle A	Continúa 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 4.50m a 6.00m 2.- Bloques separados o articulados por las circulaciones verticales de 4.50m a 6.00m
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 3m; con un <u>cos</u> PB de 35% y cos total de 240%
Otros Equipamientos	Sobre línea de fabrica

#### Artículo 26.- Edificabilidad:

La edificabilidad del proyecto de urbanización se registrará a los datos constantes en el cuadro 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, calle A y calle F con opción de utilizar las dos primeras plantas como un zócalo que destinará locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en 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, podrá utilizar la primera planta en locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. En los siguientes niveles se destinará para vivienda distribuida en departamentos. En el subsuelo así como en planta baja se ubicarán estacionamientos.

c) *Bloques continuos o aislados de 4 a 8 Pisos: hileras de viviendas adosadas o con separación variable (4.50m a 6.00m) sobre línea de fábrica.*  
Se implantará en los bordes de la vía peatonal y sobre las vías locales utilizará la primera planta con locales comerciales, oficinas, servicios; combinados con viviendas. *Bloques continuos o aislados de 4 a 6 Pisos: hileras de departamentos adosados o con separación variable (4.50m a 6.00m) 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**

<b>OCUPACIÓN DEL SUELO EN VIVIENDA, COMERCIO Y EQUIPAMIENTO</b>						
	<b>USOS</b>	<b>AREA DE SUELO</b>	<b>COS PB %</b>	<b>AREA DE CONSTRUCCION PB</b>	<b>COS TOTAL %</b>	<b>AREA DE CONSTRUCCION TOTAL</b>
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%	3.178	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
<b>OCUPACION DEL SUELO EN VIVIENDA</b>		<b>56.482</b>		<b>20.161</b>		<b>136.545</b>
E 1-1	UNIDAD EDUCATIVA PUBLICA			1.000		4.000
E 1-2	EDUC.N PRIVADA TERCEARIA	6.057	35%	2.120	245%	14.840
E 3	SALUD PRIVADA	6.615	35%	2.315	245%	16.206
E 4	BIENESTAR SOCIAL			350		350
E 7	SEGURIDAD PUBLICA	914	35%	236	210%	1.413
E 11	COMERCIO PRIVADO	1.599	60%	260	240%	1.040
E5- 1	RECREATIVO	24.938				
E5-2	RECRATIVO-CULTURAL	20.028				
E5- 3	CALLE PEATONAL	5.048				
<b>OCUPACION DEL SUELO EN COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>65.198</b>		<b>6.281</b>		<b>37.849</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>121.680</b>		<b>26.441</b>		<b>174.394</b>

**Artículo 27.- Condiciones espaciales de las edificaciones:**

El proyecto contará con un tratamiento de plantas bajas flexibles; las que podrán estar ocupadas ó abiertas y transparentes. Permitirán la incorporación de usos múltiples: 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 4.5 metros a 6 metros.

**Disposición Transitoria Primera.- Registro de Proyectos:**

Para la presentación de los proyectos arquitectónicos y su registro, el promotor deberá adjuntar estudios de movilidad, que contemplen y justifiquen las medidas de mitigación al impacto a la movilidad incluidas en el proyecto, aprobado por el Municipio de Quito y todos los que se establecen en la normativa vigente.

**Disposición final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.



## GERENCIA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS

Quito, 30 de septiembre del 2010  
Oficio No. 390-GNF-BIESS-2010

Señor Arquitecto  
René Vallejo A.  
**SECRETARIO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA**  
Ciudad.-

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como es de su conocimiento el BIESS se encuentra realizando la transferencia de inmuebles del IESS a esta Institución, para la ejecución de los proyectos ganadores de la Primera, Segunda y Tercera Convocatorias del concurso público "El IESS busca socios para Proyectos Inmobiliarios".

Como es de su conocimiento el IESS a través de mecanismo de dación de pago ha ido consolidando una importante cartera de bienes inmuebles, los mismos que han sido objeto de un manejo desordenado, generando una serie de inconvenientes para la ciudad y para los sectores en los que se localizan.

Para la actual administración del IESS y BIESS se ha establecido como una de sus máximas prioridades, la identificación de potenciales inversiones inmobiliarias en cada una de ellos; en la ciudad de Quito se ha identificado al menos veinte proyectos que detallamos en el cuadro adjunto, varios de los cuales requieren el tratamiento y aprobación de ordenanzas para viabilizar su ejecución.

En este sentido Señor Secretario, me permito solicitar su apoyo para que se sirva considerar y de ser el caso, tramitar en el consejo su respectiva aprobación.

Seguro de contar con su valiosa colaboración, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Econ. Gustavo Abdo L  
**GERENTE DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS**

Elaborado por:	Ma. Luisa González
Revisado por:	Eco. Gustavo Abdo

DETALLE PROYECTOS DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

No.	INMUEBLE	LINDEROS	SUPERFICIE	UBICACIÓN	PROYECTO	TIPO	PROPONENTE
1	ALFREDO ROSATI	NORTE: EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL 33,60m; SUR: FRANK BELLEWS CON 20,35; CALLE WILSON CON 18,00m ESTE: CALLE LEONIDAS PLAZA 67,00m; OESTE: PROPIEDAD PARTICULAR CON 30,75; FRANK BELLEWS CON 29,70m.	1.833,00m2	WILSON 308 Y PLAZA GUTIERREZ BARRIO LA MARISCAL. (QUITO)	Plaza Mariscal	Vivienda	ROMERO Y PAZMIÑO
2	COCHABAMBA	NORTE: G. BURBANO, GUIDO FALCONI, JOSE Y FERNANDO PONS 610,60 m SUR: COMUNA LEOPOLDO N CHAVEZ Y OTROS 789,00m, ESTE: N. TRUJILLO Y OTROS 811,00m, OESTE: CALLE GASPAR DE CARVAJAL 448,00m	335.185,00m2	TUMBACO, ACCESO POR LA CALLE G. DE CARVAJAL PICHINCHA	Cludad Encuentro (Tumbaco)	Vivienda	SEMAICA
3	DAMIAN MIRANDA 1 /MORANDI PLAZA	NORTE: CALLE LUIS CORDERO 56,30m; SUR: VARIOS PROPIETARIOS 46,60m; ESTE: OTROS PROPIETARIOS 71,25m; OESTE: CALLE ULIPIANO PAEZ 71,20m	3.543,17m2	9 DE OCTUBRE 835 CORDERO Y PAEZ. (QUITO)	MORANDI PLAZA	Vivienda y oficinas	CR CONSTRUCTORES
4	DAMIAN MIRANDA 2	NORTE: AV CRISTOBAL COLON 26,30m, 28,57 CON OTROS PROPIETARIOS; SUR: CALLE LUIS CORDERO CON 50,89m; ESTE: VARIOS PROPIETARIOS 38,55m; OESTE: otros propietarios con 76,88m	2.883,73m2	9 DE OCTUBRE 835 CORDERO Y PAEZ (QUITO)	Corbu World Enterprise	oficinas	ASOCIACION CR CONSTRUCTORA MC CONSTRUCTORA
5	EL BATANCITO	LOTE 1 NORTE: CONDOMINIOS LOS TULIPANES, SUR: LOTE 2, ESTE: CALLE DE LOS LAURELES, OESTE: CALLE DE LOS ROSALES, LOTE 2 NORTE: LOTE 1, SUR: LOTE 3, ESTE: CALLE LOS LAURELES, OESTE: CALLE DE LOS ROSALES, LOTE 3 NORTE: LOTE 2, SUR: AV. RIO COCA, ESTE: CALLE DE LOS LAURELES, OESTE: CALLE DE LOS ROSALES, LOTE 4 NORTE: PROPIEDAD PARTICULAR, SUR: AV. RIO COCA, ESTE: PROPIEDAD PARTICULAR, OESTE: CALLE LOS LAURELES, LOTE 5 NORTE: AV. RIO COCA SUR: CALLE GOMEZ P, ESTE: AV. ELOY ALFARO, OESTE: LOTE 6, LOTE 6 NORTE: AV. RIO COCA SUR: CALLE GOMEZ P, ESTE: LOTE 5, OESTE: CALLE EN PROYECTO, LOTE 7 NORTE: AV. RIO COCA, SUR: CALLE GOMEZ P, ESTE: CALLE EN PROYECTO, OESTE: CALLE MARCHENA, LOTE 8 NORTE: AV. RIO COCA, SUR: CALLE GOMEZ P, ESTE: CALLE MARCHENA, OESTE CALLE COLIMES, LOTE 9 NORTE: AV. RIO COCA, SUR: CALLE GOMEZ P, ESTE: CALLE COLIMES, OESTE: CALLE DE LAS HIEDRAS, LOTE 10 NORTE: CALLE DE LOS TULIPANES SUR: TERMINAL ECOVIA, ESTE: LOTE 11, OESTE AV. DE LAS PALMERAS, LOTE 11 NORTE: CALLE DE LOS TULIPANES, SUR: TERMINAL ECOVIA, ESTE: CALLE DE LOS ROSALES, OESTE: LOTE 10	145.129,40m2	LAS PALMERAS Y RIO COCA QUITO		Vivienda	MUTUALISTA PICHINCHA
6	EL BATANCITO					Vivienda y salud	MOVIEC
7	EX FABRICA ESTRUCTURAS	NORTE: OTROS PROPIETARIOS 102,40m; SUR: CALLE PINLOPATA 84,05m; ESTE: CALLE MORASPUNGO 255,00m; OESTE: RIO MACHANGARA 229,60m	20.179,07m2	PINLOPATA Y MORASPUNGO. (QUITO)	Hospital Santa Cruz (San Bartolo)		GRUPO EQUINOCCIO
8	EX FABRICA LA INCA/Uyumbicho	NORTE: QUEBRADA EL COMUN Y VARIOS PROPIETARIOS EN 555m; SUR: VIA SANGOLQUI TAMBILLO CON 255m. ESTE: RIO SAN PEDRO CON 118m. OESTE: CALLE ATACAZO CON 220m.	85.611,10m2	UYUMBICHO VIA SANGOLQUI TAMBILLO. (QUITO).	Cto. Habitacional El Roble	Vivienda	COVIPROV
9	IÑAQUITO LOTE A1	NORTE: PROPIEDAD PARTICULAR 57,41m, EDIFICIO IESS RIESGOS DE TRABAJO 35,47m, SUR: PROPIEDAD PARTICULAR 16,37m, 7,89 AV. REPUBLICA, 32,39m, PROPIEDAD PARTICULAR, 51,16m PROPIEDAD PARTICULAR. ESTE: EDIFICIO IESS RIESGOS DEL TRABAJO 52,22m, TERRENO PROPIEDAD DEL IESS 81,11m, PROPIEDAD PARTICULAR 23,61m, OESTE: AV. REPUBLICA 81,48m, PROPIEDAD PARTICULAR 25,81, PROPIEDAD PARTICULAR 26,13m	7.301,59m2	AV. NACIONES UNIDAS, AV. REPUBLICA, MAÑOSCA Y VERACRUZ QUITO		Vivienda	BRADY 1
10	IÑAQUITO LOTE A2	NORTE: PROPIEDAD DEL IESS EDIFICIO RIESGOS DEL TRABAJO 50,03m, SUR: PROPIEDAD PARTICULAR 47,98m, ESTE: CALLE VERACRUZ 132,94m, OESTE: PROPIEDAD DEL IESS EDIFICIO 81,11m	5.577,84m2	AV. NACIONES UNIDAS Y VERACRUZ-QUITO		Vivienda	BRADY 2
11	IÑAQUITO LOTE A B SEDE SOCIAL	NORTE: AV. NACIONES UNIDAS E N, SUR: NO EXISTE LINDERO, ESTE: PROPIEDAD DEL IESS SEDE SOCIAL 112,92m; OESTE: CALLE VERACRUZ 130,57m	4151,92m2	AV. NACIONES UNIDAS, Y VERACRUZ. (QUITO)	Ciudad Judicial	Oficinas	CONSTRUCTORA VILLACRES ANDRADE
12	IÑAQUITO LOTE B	NORTE: OFICINAS DE LA TELEFONICA MOVISTAR EN 41,40m; SUR: C.C. PLAZA MAYOR Y VARIOS PROPIETARIOS EN 78,90m. ESTE: AV DE LA REPUBLICA EN 67,40m. OESTE: AV.	3.493,00m2	AV. NACIONES UNIDAS, AV REPUBLICA, MAÑOSCA Y	Instituto nacional de cardiotorácica y Oncología antes Centro de negocios	salud	CR CONSTRUCCIONES
13	IÑAQUITO LOTE C	NORTE: EDIFICIO LAS FUENTES Y OTROS 71,27m, SUR: ECUACARGAS EXPRESS Y OTROS 70,60m, ESTE: AV. AMERICA 51,68m, OESTE: CALLE S/N Y VARIOS PROPIETARIOS 51,64m	3653,00m2	AV. AMERICA 4683 Y MAÑOSCA QUITO	Cumbre de las Américas	Vivienda	ANDRADE & ASOCIADOS
14	LA MALINDA	NORTE: RIO SAN PEDRO 1.290m, SUR: CAMINO PUBLICO 361,00m, ESTE: CAMINO Y QUEBRADA S/N 1.380,00m, OESTE: CAMINO Y QUEBRADA S/N 585,00m	477.627,00m2	AMAGUAÑA, Km7 1/2 AUTOPISTA SANGOLQUI TAMBILLO-PICHINCHA	Malinda verde	Vivienda	Andino & Asociados
15	LOTE 100	NORTE: LOTE N° 99 CON 80m; SUR: LOTE N° 10 Y 103 CON 80m. ESTE: LOTE N° 105 CON 59m; OESTE: PASAJE A CON 59m	4.663,83m2	CALLE JUNCALLES Y EUCALIPTOS SEC. CARRETA. (QUITO)	Torres de consultorios	Salud	CODHOR CIA LTDA
16	MIRAFLORES H CAM HOSPITAL	NORTE: AV. 18 DE SEPTIEMBRE; SUR: CALLE PORTOVIEJO; ESTE: CALLE RODRIGUEZ ZOTO; OESTE: AV UNIVERSITARIA	9.000m2	AV UNIVERSITARIA Y 18 DE SEPTIEMBRE	Consultorios HCAM		INTERPLAN
17	PRADERA 3	NORTE: PROPIEDAD PARTICULAR 37,90m SUR: CALLE VANCOUVER 32,00m ESTE: CALLE HUNGRIA 36,50m OESTE: PROPIEDAD PARTICULAR 31,40m	927,00	HUNGRIA 203 Y VANCOUVER - QUITO		Vivienda	CVN S.A.
18	LA PRADERA LOTE 1	NORTE: EDIFICIO IZQUIERDA DEMOCRATICA EN 52,10m; SUR: PROPIEDAD PARTICULAR EN 36,90m. ESTE: CALLE POLONIA EN 45,15m. OESTE: VERTICE DEL TERRENO TRIANGULAR	808,65m2	CALLE POLONIA N30-57 Y AV. ELOY ALFARO. (QUITO)	Med Center Polonia	Salud	PALLAKTI POLONIA MED CENTER
19	LA PRADERA LOTE 2	AVENIDA ELOY ALFARO Y AVENIDA AMAZONAS	21.893,00	AV. ELOY ALFARO Y AV. AMAZONAS QUITO		Vivienda	PRONOBIS
20	QUINTA LA VICTORIA	NORTE: QUEBRADA QUE LIMITA CON HACIENDA CONCEPCION Y PARTE ZANIA CON ANTIGUO CAMINO A NONO; SUR: QUEBRADA S/ N EN PARTE Y QUEBRADA RUMIHURCO; ESTE: CARRETERA QUITO, NONO E ISIDRO LOGACHO Y ANA BECDACH; OESTE: MERCEDES RUBIANES, JOSE VILLALBA, Y FRANCISCO MOLINA, ZANIA DE POR MEDIO.	163182,91m2	AV. OCCIDENTAL Y MACHALA. (QUITO)	Quinta Pared/Quinta Victoria	Vivienda	RIASCOS FONDELLO

Plano Nº 1



Plano Nº 2



Quito, febrero 06 de 2012

Señor Arquitecto  
René Vallejo

SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DEL M.D.M.Q.

---

**ASUNTO: Proyecto de Ordenamiento Urbano "CIUDAD VICTORIA"**

En su Despacho.-

Pongo a su consideración el presente documento, que contiene información sobre el desarrollo del Proyecto mencionado en el párrafo anterior.

**ANTECEDENTES**

1. El predio denominado "La Victoria" de propiedad del BIESS tiene una superficie aproximada de 150.000 m<sup>2</sup>.
2. Si bien el Uso PRINCIPAL (no exclusivo) según los IRMs del predio, es Equipamiento, dispone una Forma de Ocupación (Z). Tomando en cuenta las referencias de uso de los IRMs, se propone un Parque Edificado con múltiples equipamientos, combinando el suelo para uso residencial con el destinado al espacio público, el equipamiento, paseos y parques públicos.
3. La Municipalidad de Quito ha dado señales inequívocas que apuntan a apoyar iniciativas como es sin duda, que los propietarios de terreno y los promotores inmobiliarios ofrezcan proyectos que ahorren terreno construible e infraestructura, dejando más áreas libres para la recreación, el espacio público y la mejora integral del ambiente. Este objetivo implica construir menos extensivamente y más en altura. Por ello este es un proyecto que propone la construcción desde 4 hasta 16 pisos.
4. Desde un enfoque puramente urbanístico, se desarrolla el proyecto bajo la modalidad de un proyecto urbano - arquitectónico integral, (Art. 27 del Régimen del Suelo) permite remplazar la vieja costumbre de retacear el macro lote en varios lotes menores a 25.000m<sup>2</sup> de superficie, lo que obligaba a los planificadores a crear recintos inconexos que anulaban toda capacidad de construir la ciudad articulada y solidaria; de este modo se consigue una continuidad urbana entre el plan propuesto, el entorno edificado consolidado y la trama existente.

3

5. **El planteamiento de una ordenanza especial, marcará como fundamental la consideración como espacio público de las áreas verdes.** Se desarrollará la edificación de aproximadamente 1700 viviendas, acorde al estudio de varias tipologías de viviendas y edificaciones.
  
6. El proyecto se estructura a partir de dos ejes principales, que se orientan en sentido este – oeste, y son de carácter: vehicular y peatonal respectivamente en base a ello se sitúa el área verde como un vínculo entre equipamientos educativos, culturales y recreativos; nuevos y existentes.
  
7. Con todas las consideraciones anteriores, se ha desarrollado un proyecto, que entre sus fortalezas cuenta con las siguientes:
  - Variedad en la densificación urbana; renunciando a la vivienda aislada en medio de una gran parcela.
  - La proximidad a la vivienda del lugar del trabajo, de los servicios y de los equipamientos, lo que favorece a la optimización del uso del espacio
  - Disminuir el flujo vehicular en la ciudad.
  - Devolver al PEATON la importancia de ser el actor principal de la ciudad
  - Para conservar el equilibrio social se propone mezclar las funciones en los barrios: viviendas con comercios, oficinas, pequeños talleres, servicios, equipamiento, ocio, espacios de esparcimiento y paseo; generando así, un núcleo urbano sustentable.

## PROCESO

A continuación se detalla la serie de gestiones realizadas en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y los procedimientos realizados de este proyecto en sus diferentes instancias, para que sean evaluados y considerados por usted:

- 1- En el mes de enero de 2011, se presenta el borrador de ordenanza a la comisión de seguimiento. En el planteamiento inicial se establecía un proyecto de las siguientes características:
  - 5 Ha. de Parque Urbano y Calle Peatonal.
  - Equipamientos de salud, educación, servicios y otros.
  - 6 manzanas completas para edificación de viviendas.
  - Estacionamientos en planta baja al interior de cada manzana lo que permitía inicialmente un costo de la vivienda más conveniente para la población.

*Nota: Ver adjunto plano N° 1.*

- 2- En Marzo de 2011 se conoce el proyecto previsto por la EMOP-Q, para el desarrollo de un INTERCAMBIADOR sobre las Avenidas Occidental y Machala.

Tomando en cuenta dicha afectación se presenta un nuevo proyecto de ordenanza (incluyendo dicha afectación) a la comisión de seguimiento (BIESS-MUNICIPIO), conformada por los Arquitectos Roberto Noboa y Gonzalo Estupiñan; quienes a su vez lo expusieron a representantes de la Alcaldía del Municipio de Quito.

Las diferencias significativas de esta propuesta sobre la anterior, son las siguientes:

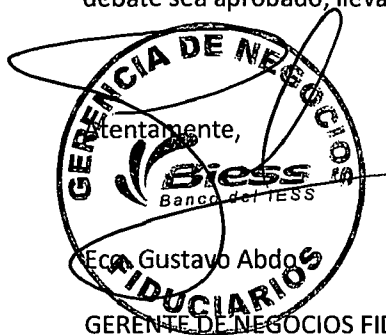
- A pesar de la afectación por el intercambiador de tráfico, de 1,5 Ha, se continúa generando un Parque Urbano y Vía Peatonal para la ciudad de 4,3 Ha
- Se renuncia a la posibilidad de contar con estacionamientos en planta baja, situación que incide en el encarecimiento de las viviendas
- Se replantea la totalidad del proyecto, respecto a la forma de ocupación de todas las manzanas, la trama vial y la ubicación de los equipamientos. Se concibe el proyecto como un conjunto urbano unitario.

*Nota: Ver adjunto plano N° 2.*

- 3- A partir de este momento comienza la redacción del borrador de la ordenanza, la cual es corregida a partir de algunas observaciones y luego *"concertada"* con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio, de tal manera que luego de varios encuentros de trabajo conjunto, se obtiene un pronunciamiento favorable.
- 4- Dicha ordenanza ha sido conocida en primer debate por el Concejo Metropolitano de la Ciudad de Quito, en los últimos días del mes de enero; se realizaron puntuales observaciones, entre ellas, la implantación de la biblioteca pública.

## PETICION

Señor Secretario, en base a estas recapitulaciones solicito respetuosamente de ser posible el pronunciamiento sobre el planteamiento de este proyecto, con el objetivo de que en segundo debate sea aprobado, llevando a feliz término este proceso.



GERENTE DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS DEL BIESS

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACIÓN GENERAL  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS  
FICHA DE INFORMACIÓN CATASTRAL UNIPROPIEDAD**

USUARIO DE IMPRESION: gacruz

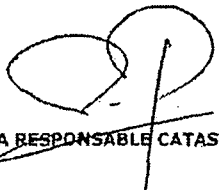
FECHA DE IMPRESION: viernes, 27 de abril de 2012

Estado		CONTROL CALIDAD
<b>Datos del titular registrado en el catastro</b>		
Nombre o Razón Social	IESS PARTE QUINTA LA VICTORIA	
Documentos de identidad N°	1760004650	
<b>Identificación y ubicación del bien inmueble</b>		
Clave Catastral	1290110012	
Número Predio	250989	
Ubicación	Parroquia:	EL CONDADO
	Dirección:	8519 MARISCAL SUCRE AV. -
Clase	URBANO	
<b>Datos del bien inmueble</b>		
Derechos y Acciones	NO	
Superficie de terreno según escritura	6.180,00	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	0,00	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción	0,00	m <sup>2</sup>
Frente principal	169,63	m
Local Principal	Año de construcción	
	Destino Económico	1 HABITACIONAL
<b>Avalúo vigente del bien inmueble</b>		
Avalúo del terreno		1.274.921,64
Avalúo de la construcción		0,00
Avalúo de adicionales constructivos		0,00
Avalúo total del bien inmueble		1.274.921,64

LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL CATASTRO ES DE ENTERA RESPONSABILIDAD DEL (DE LOS) TITULAR(ES) Y LE (S) CORRESPONDE SOLICITAR EL INGRESO O RECTIFICACIÓN DE CUALQUIER INFORMACIÓN QUE CONSIDERE(N) ERRÓNEA O FALTANTE, CON LOS RESPECTIVOS RESPALDOS DE ACUERDO AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA NO TIENE INCIDENCIA RESPECTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE. CONFORME A LA LEY, CORRESPONDE AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CERTIFICAR SU TITULARIDAD DE DOMINIO. EL CATASTRO NO DA NI QUITA DERECHOS SOBRE EL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES.

POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS, NO ES PROCEDENTE NI LEGAL QUE ESTA FICHA SEA UTILIZADA CON FINES DISTINTOS A LOS TRIBUTARIOS, NI PARA LEGALIZAR URBANIZACIONES O SUBDIVISIONES. TAMPOCO AUTORIZA TRABAJO ALGUNO EN EL BIEN INMUEBLE, NI CERTIFICA COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

  
FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL





**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS**  
**FICHA DE INFORMACIÓN CATASTRAL UNIPROPIEDAD**

USUARIO DE IMPRESION: gcruz

FECHA DE IMPRESION: viernes, 27 de abril de 2012

Estado		CONTROL CALIDAD
<b>Datos del titular registrado en el catastro</b>		
Nombre o Razón Social	IESS QUINTA LA VICTORIA LOTE C	
Documentos de Identidad N°	1760004650	
<b>Identificación y ubicación del bien inmueble</b>		
Clave Catastral	1300213002	
Número Predio	329260	
Ubicación	Parroquia:	COTOCOLLAO
	Dirección:	Oe6 MACHALA -
Clase	URBANO	
<b>Datos del bien inmueble</b>		
Derechos y Acciones	NO	
Superficie de terreno según escritura	30.900,00	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	30.128,82	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción	980,00	m <sup>2</sup>
Frete principal	386,19	m
Local Principal	Año de construcción	1995
	Destino Económico	1 HABITACIONAL
<b>Avalúo vigente del bien inmueble</b>		
Avalúo del terreno	3.151.800,00	
Avalúo de la construcción	251.818,84	
Avalúo de adicionales constructivos	0,00	
Avalúo total del bien inmueble	3.403.618,84	

LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL CATASTRO ES DE ENTERA RESPONSABILIDAD DEL (DE LOS) TITULAR(ES) Y LE (S) CORRESPONDE SOLICITAR EL INGRESO O RECTIFICACIÓN DE CUALQUIER INFORMACIÓN QUE CONSIDERE(N) ERRÓNEA O FALTANTE, CON LOS RESPECTIVOS RESPALDOS DE ACUERDO AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA NO TIENE INCIDENCIA RESPECTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE. CONFORME A LA LEY, CORRESPONDE AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CERTIFICAR SU TITULARIDAD DE DOMINIO. EL CATASTRO NO DA NI QUITA DERECHOS SOBRE EL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES.

POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS, NO ES PROCEDENTE NI LEGAL QUE ESTA FICHA SEA UTILIZADA CON FINES DISTINTOS A LOS TRIBUTARIOS, NI PARA LEGALIZAR URBANIZACIONES O SUBDIVISIONES. TAMPOCO AUTORIZA TRABAJO ALGUNO EN EL BIEN INMUEBLE, NI CERTIFICA COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

  
**FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL**



5

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS**  
**FICHA DE INFORMACIÓN CATASTRAL UNIPROPIEDAD**

USUARIO DE IMPRESION: geruz

FECHA DE IMPRESION: viernes, 27 de abril de 2012

Estado		CONTROL CALIDAD
<b>Datos del titular registrado en el catastro</b>		
Nombre o Razón Social	IESS QUINTA LA VICTORIA LOTE C	
Documentos de Identidad N°	1760004650	
<b>Identificación y ubicación del bien inmueble</b>		
Clave Catastral	1300213002	
Número Predio	329260	
Ubicación	Parroquia:	COTOCOLLAO
	Dirección:	Oe6 MACHALA -
Clase	URBANO	
<b>Datos del bien inmueble</b>		
Derechos y Acciones	NO	
Superficie de terreno según escritura	30.900,00	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	30.128,82	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción	980,00	m <sup>2</sup>
Frete principal	386,19	m
Local Principal	Año de construcción	1995
	Destino Económico	1 HABITACIONAL
<b>Avalúo vigente del bien inmueble</b>		
Avalúo del terreno	3.151.800,00	
Avalúo de la construcción	251.818,84	
Avalúo de adicionales constructivos	0,00	
Avalúo total del bien inmueble	3.403.618,84	

LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL CATASTRO ES DE ENTERA RESPONSABILIDAD DEL (DE LOS) TITULAR(ES) Y LE (S) CORRESPONDE SOLICITAR EL INGRESO O RECTIFICACIÓN DE CUALQUIER INFORMACIÓN QUE CONSIDERE(N) ERRÓNEA O FALTANTE, CON LOS RESPECTIVOS RESPALDOS DE ACUERDO AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA NO TIENE INCIDENCIA RESPECTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE. CONFORME A LA LEY, CORRESPONDE AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CERTIFICAR SU TITULARIDAD DE DOMINIO. EL CATASTRO NO DA NI QUITA DERECHOS SOBRE EL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES.

POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS, NO ES PROCEDENTE NI LEGAL QUE ESTA FICHA SEA UTILIZADA CON FINES DISTINTOS A LOS TRIBUTARIOS, NI PARA LEGALIZAR URBANIZACIONES O SUBDIVISIONES. TAMPOCO AUTORIZA TRABAJO ALGUNO EN EL BIEN INMUEBLE, NI CERTIFICA COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL





**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS**  
**FICHA DE INFORMACIÓN CATASTRAL UNIPROPIEDAD**

USUARIO DE IMPRESION: gcruz

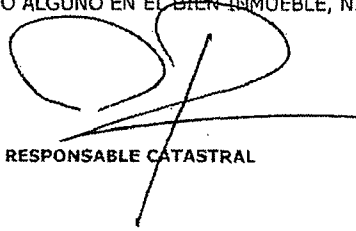
FECHA DE IMPRESION: viernes, 27 de abril de 2012

Estado		CONTROL CALIDAD
<b>Datos del titular registrado en el catastro:</b>		
Nombre o Razón Social	IESS QUINTA LA VICTORIA LOTE D	
Documentos de identidad N°	1760004650	
<b>Identificación y ubicación del bien inmueble:</b>		
Clave Catastral	1300213004	
Número Predio	329261	
Ubicación	Parroquia:	COTOCOLLAO
	Dirección:	8519 MARISCAL SUCRE AV. -
Clase	URBANO	
<b>Datos del bien inmueble:</b>		
Derechos y Acciones	NO	
Superficie de terreno según escritura	23.385,00	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	22.330,26	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción	0,00	m <sup>2</sup>
Frente principal	281,08	m
Local Principal	Año de construcción	
	Destino Económico	1 HABITACIONAL
<b>Avalúo vigente del bien inmueble:</b>		
Avalúo del terreno	1.391.407,50	
Avalúo de la construcción	0,00	
Avalúo de adicionales constructivos	0,00	
Avalúo total del bien Inmueble	1.391.407,50	

LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL CATASTRO ES DE ENTERA RESPONSABILIDAD DEL (DE LOS) TITULAR(ES) Y LE (S) CORRESPONDE SOLICITAR EL INGRESO O RECTIFICACIÓN DE CUALQUIER INFORMACIÓN QUE CONSIDERE(N) ERRÓNEA O FALTANTE, CON LOS RESPECTIVOS RESPALDOS DE ACUERDO AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA NO TIENE INCIDENCIA RESPECTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE. CONFORME A LA LEY, CORRESPONDE AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD CERTIFICAR SU TITULARIDAD DE DOMINIO. EL CATASTRO NO DA NI QUITA DERECHOS SOBRE EL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES.

POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS, NO ES PROCEDENTE NI LEGAL QUE ESTA FICHA SEA UTILIZADA CON FINES DISTINTOS A LOS TRIBUTARIOS, NI PARA LEGALIZAR URBANIZACIONES O SUBDIVISIONES. TAMPOCO AUTORIZA TRABAJO ALGUNO EN EL BIEN INMUEBLE, NI CERTIFICA COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO.

  
 FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL



INFORME PRELIMINAR

324 - El IRM debe ser emitido en la Administración Zonal La Delicia

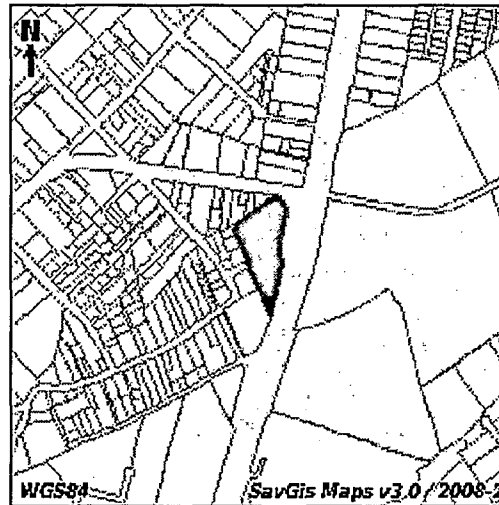
DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*50  
Nombre del propietario: IESS PARTE QUINTA LA VICTORIA

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 250989  
Clave catastral: 12901 10 012 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Administración zonal: Administración Zonal La Delicia  
Parroquia: El Condado  
Barrio / Sector: STA.ISABEL



Datos del terreno

Área de terreno: 6180,00 m2  
Área de construcción: 0,00 m2  
Frente: 188,00 m



CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
AV. MARISCAL SUCRE	50	AL EJE DE LA VIA 0	
MACHALA	20	AL EJE DE LA VIA 0	
PASAJE S/N	10	AL EJE DE LA VIA 0	

REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

COS en planta baja: V %

V=Variable

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (E) Equipamiento

**AFECTACIONES**

<b>Descripción</b>	<b>Tipo de vía</b>	<b>Derecho de vía</b>	<b>Retiro Observación</b>
Afectación por Cono de aproximación Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		

**OBSERVACIONES**

**\*\*RADIO DE CURVATURA 10.00 MT**

**\*\*RETIRO FRONTAL 5.00 MT A LAS VIAS**

**\* SOLICITE REPLANTEO DEL EJE DE LAS VIAS PARA DETERMINAR  
AFECTACION POR REGULACION VIAL**

**\*\*LA FAJA DE PROTECCION DE TALUD SE ESTABLECERA SEGÚN ART. 56 DE  
LA ORD. 255 DEL REGIMEN DEL SUELO DE FECHA 10-06-08**

**\*\*AMPLIACION DE INFORMACION SOBRE ZONIFICACION Z2 LO SOLICITARA  
EN LA S.O.T.H.V.**

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

INFORME PRELIMINAR

324 - El IRM debe ser emitido en la Administración Zonal La Delicia

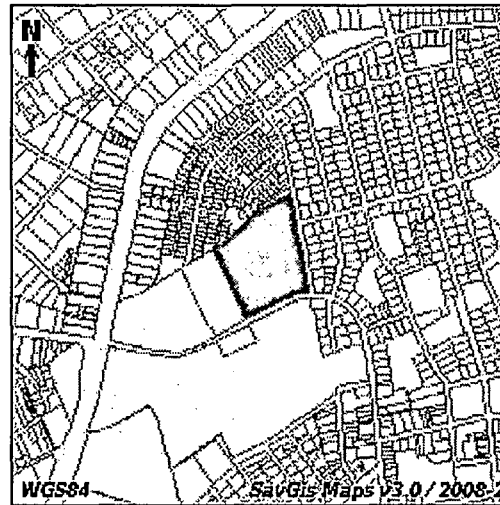
DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*50  
Nombre del propietario: IESS QUINTA LA VICTORIA LOTE C

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 329260  
Clave catastral: 13002 13 002 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Administración zonal: Administración Zonal La Delicia  
Parroquia: Cotocollao  
Barrio / Sector: LOMA HERMOSA



Datos del terreno

Área de terreno: 30900,00 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 980,00 m<sup>2</sup>  
Frente: 335,00 m



CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
MACHALA 12		AL EJE DE LA VIA 0	
CALLE S/N 12		AL EJE DE LA VIA 0	

REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m<sup>2</sup>

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

V=Variable

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

#### AFECTACIONES

**Descripción Tipo de vía Derecho de vía Retiro Observación**

#### OBSERVACIONES

\* \*RADIO DE CURVATURA 2.50 MT

\* \*AMPLIACION DE INFORMACION SOBRE ZONIFICACION Z2 LO SOLICITARA EN LA S.O.T.H.V.

#### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.



---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2011 - 2012

INFORME PRELIMINAR

324 - El IRM debe ser emitido en la Administración Zonal La Delicia

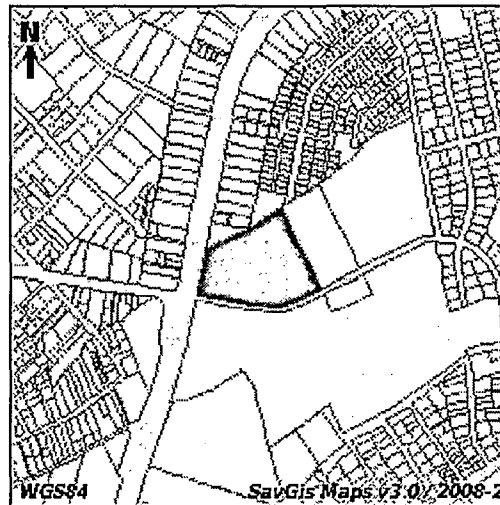
DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*50  
Nombre del propietario: IESS QUINTA LA VICTORIA LOTE D

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 329261  
Clave catastral: 13002 13 004 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Predio en ZUAE: SI  
Administración zonal: Administración Zonal La Delicia  
Parroquia: Cotocollao  
Barrio / Sector: LOMA HERMOSA



Datos del terreno

Área de terreno: 23385,00 m2  
Área de construcción: 0,00 m2  
Frente: 191,00 m



CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
AV. MARISCAL SUCRE 50		AL EJE DE LA VIA 0	
MACHALA	12	AL EJE DE LA VIA 0	

REGULACIONES

ZONA	RETAMOS
Zonificación: Z2 (ZC)	PISOS
Lote mínimo: V m2	Altura: V m
Frente mínimo: V m	Número de pisos: V
COS total: V %	Entre bloques: V m



COS en planta baja: V %

V=Variable

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

#### AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro Observación
Afectación por Cono de aproximación Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		

#### OBSERVACIONES

\* \*AMPLIACION DE INFORMACION SOBRE ZONIFICACION Z2 LO SOLICITARA EN LA S.O.T.H.V.

\* \*SOLICITE REPLANTEO DEL EJE DE VIA MARISCAL SUCRE PARA DETERMINAR AFECTACION

\* \*RADIO DE CURVATURA 5.00 MT

#### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- (ZUAE) Zona Urbanística de Asignación Especial, Ordenanza No. 0106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el DMQ.

INFORME PRELIMINAR

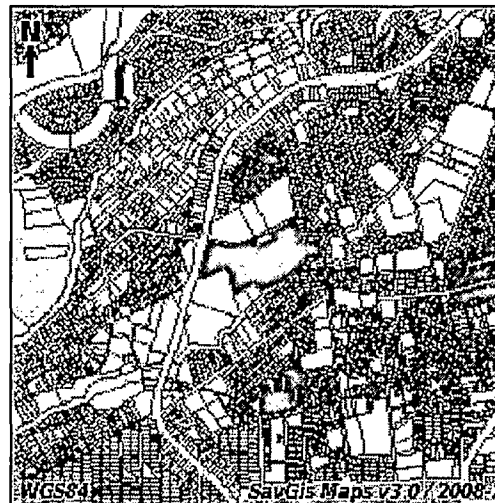
DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*50  
 Nombre del propietario: IESS QUINTA LA VICTORIA

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 131298  
 Clave catastral: 12902 11 001 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Predio en ZUAE: SI  
 Administración zonal: Administración Zonal La Delicia  
 Parroquia: Cotocollao  
 Barrio / Sector: S\_JOSE DE JARRIN



Datos del terreno

Área de terreno: 97460,00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 529,00 m<sup>2</sup>  
 Frente: 607,10 m



CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
AV. MARISCAL SUCRE	50	AL EJE DE LA VÍA 0	
HUACHI	12	AL EJE DE LA VÍA 0	
JOSE ARTETA	12	AL EJE DE LA VÍA 0	
MACHALA	12	AL EJE DE LA VÍA 0	
CALLE S/N	12	AL EJE DE LA VÍA 0	

REGULACIONES

ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)  
 Lote mínimo: V m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: V m

PISOS

Altura: V m  
 Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m  
 Lateral: V m  
 Posterior: V m

COS total: V %

Entre bloques: V m

COS en planta baja: V %

V=Variable

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

Uso principal: (Z) Área de promoción

#### AFECTACIONES

**Descripción Tipo de vía Derecho de vía Retiro Observación**

#### OBSERVACIONES

\* \*EL LOTE SE ENCUENTRA DENTRO DEL INVENTARIO SELECTIVO CATALOGADO CON LA FICHA N.-4. CATALOGADO DE INTERES ESPECIAL. SE PROHIBE DERROCAMIENTOS PARCIALES O TOTALES

\* \*SUSPENSO....LA GRAFICACION NO CORRESPONDE CON EL AREA. SOLICITAR ACTUALIZACION EN CATASTRO.

#### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
  - \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
  - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
  - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
  - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
  - Este informe tendrá validéz durante el tiempo de vigencia del PUOS.
  - Edificación registrada en el inventario de área histórica de Quito
  - (ZUAE) Zona Urbanística de Asignación Especial, Ordenanza No. 0106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el DMQ.
- 

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

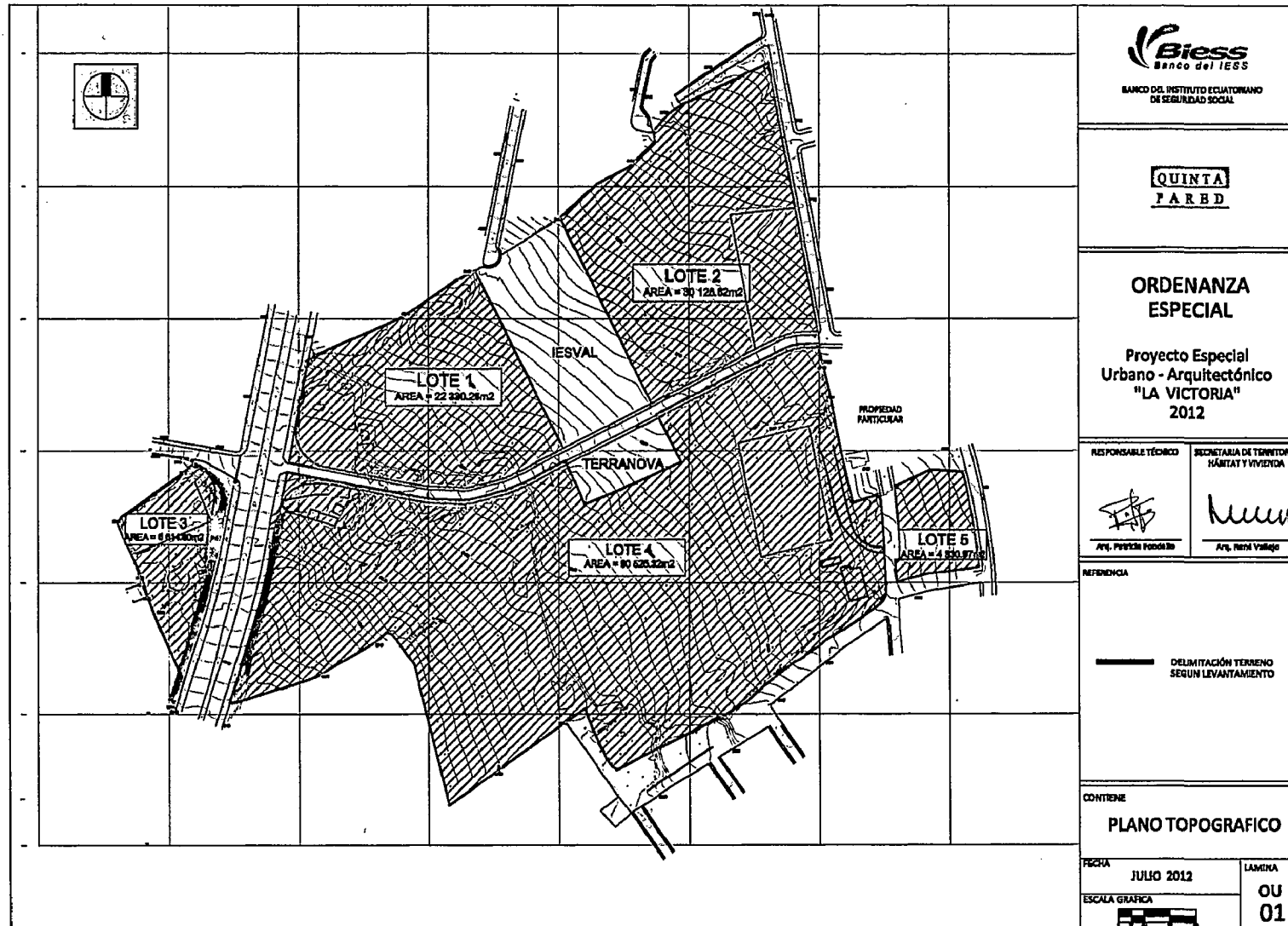
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2011 - 2012

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"CIUDAD VICTORIA"**

**CAPÍTULO 1:  
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Plano No. 1 Ubicación y estado de la propiedad según levantamiento topográfico**

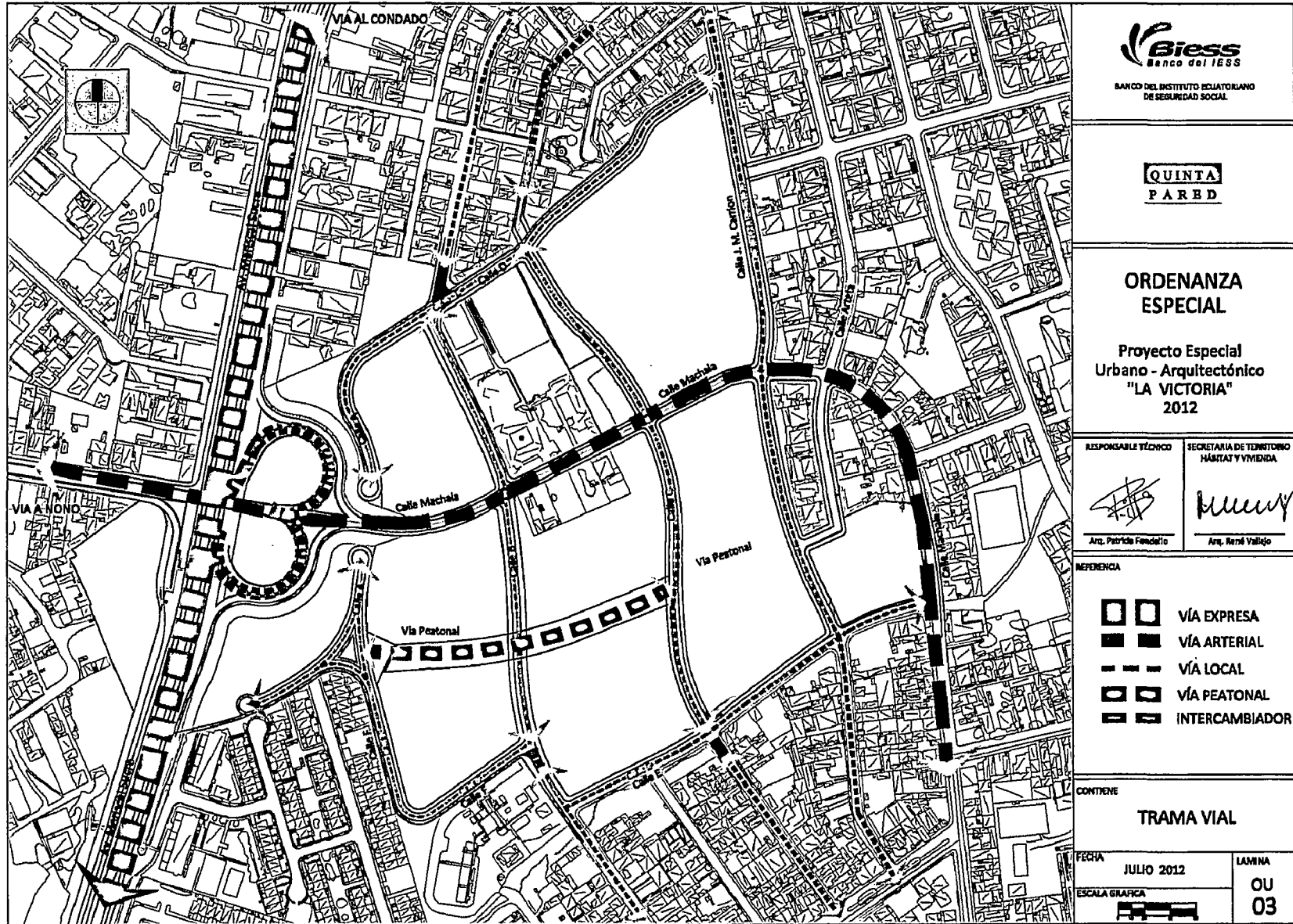


Plano No. 2. Plan masa

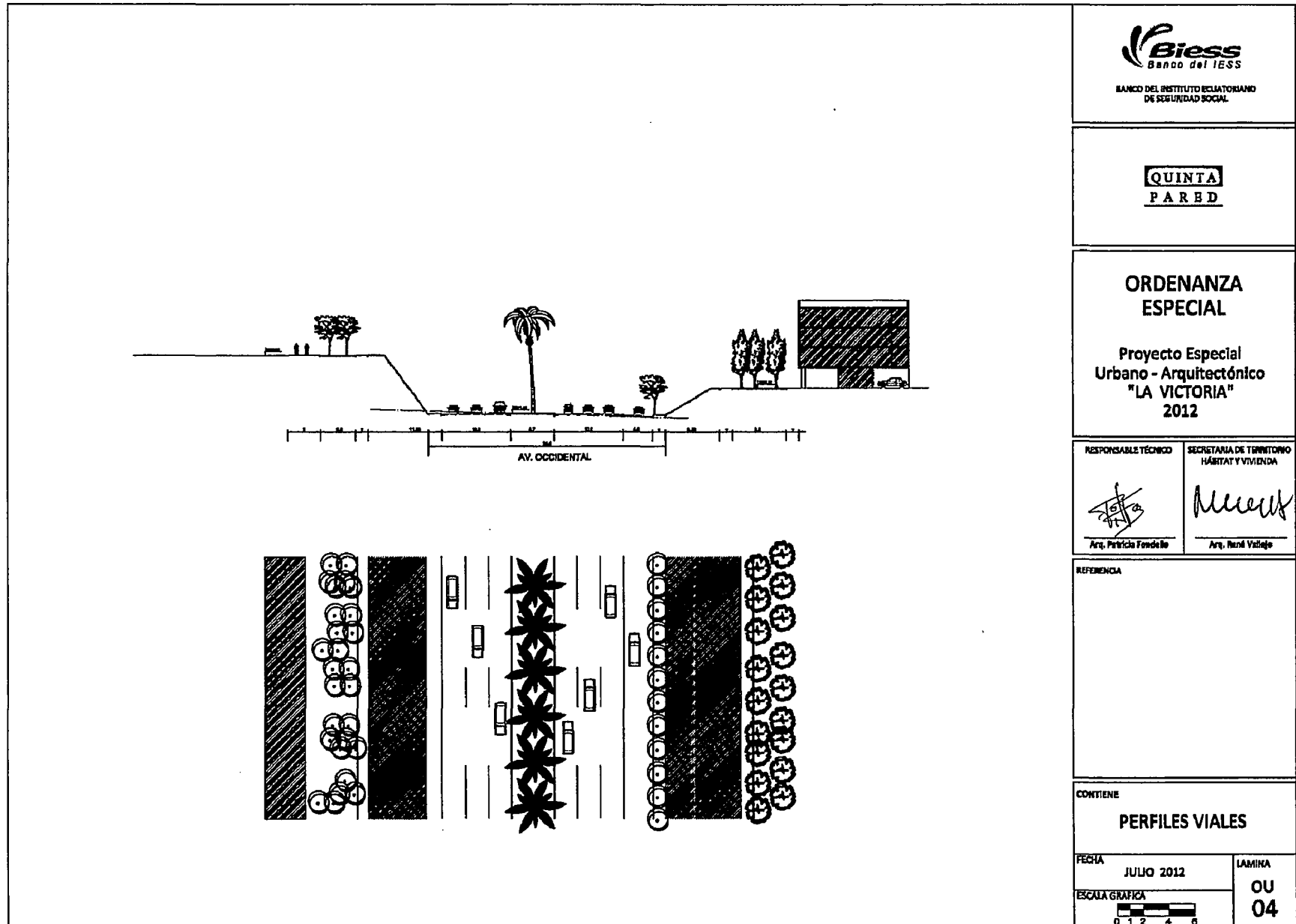


**CAPÍTULO 2:  
DE LA MOVILIDAD, EL ESPACIO PÚBLICO Y LA ESTRUCTURA PARCELARIA**

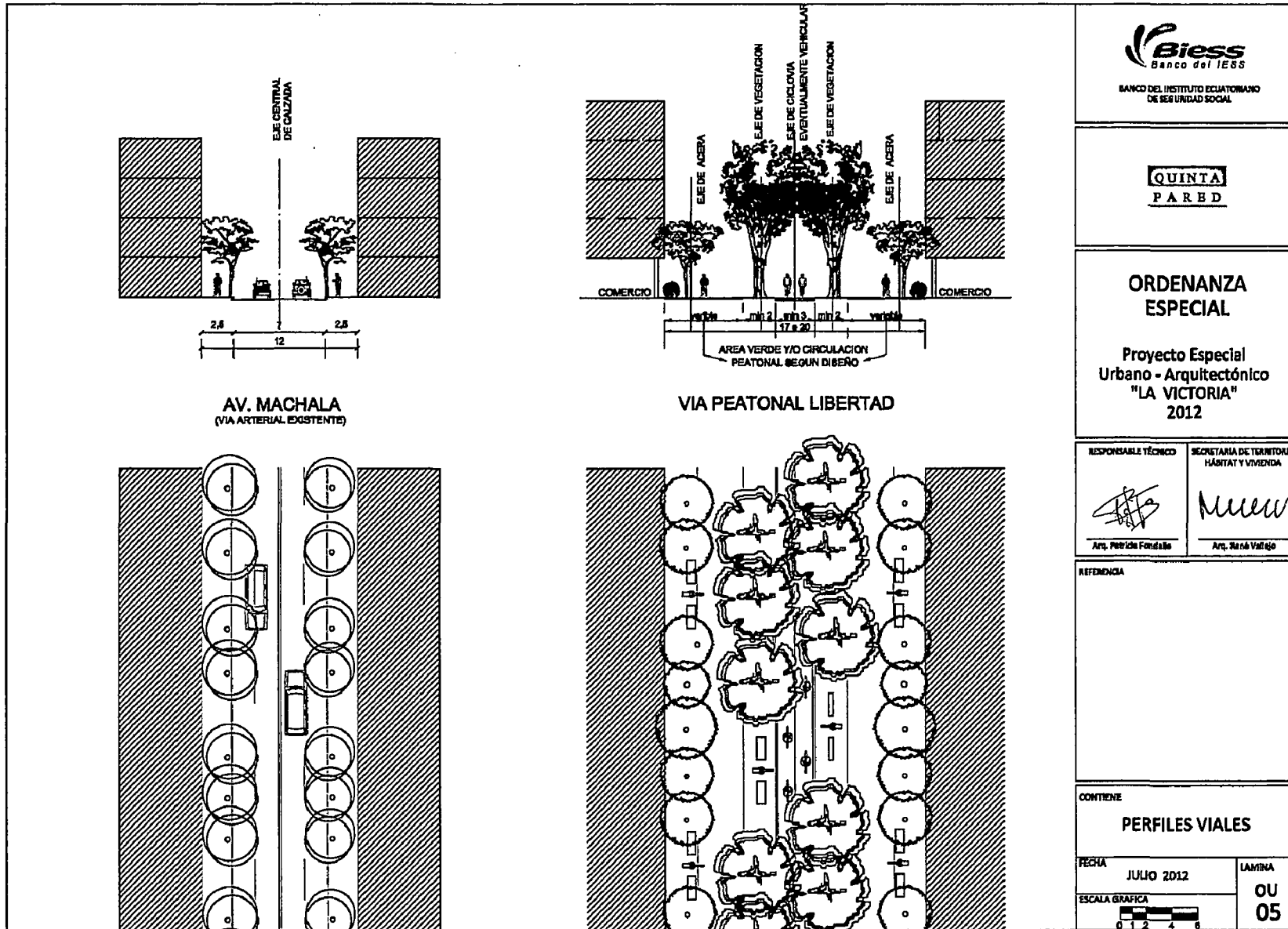
**Plano No. 3 Sistema Vial y tipología de vías**



Plano No. 4 Perfil de vía expresa existente

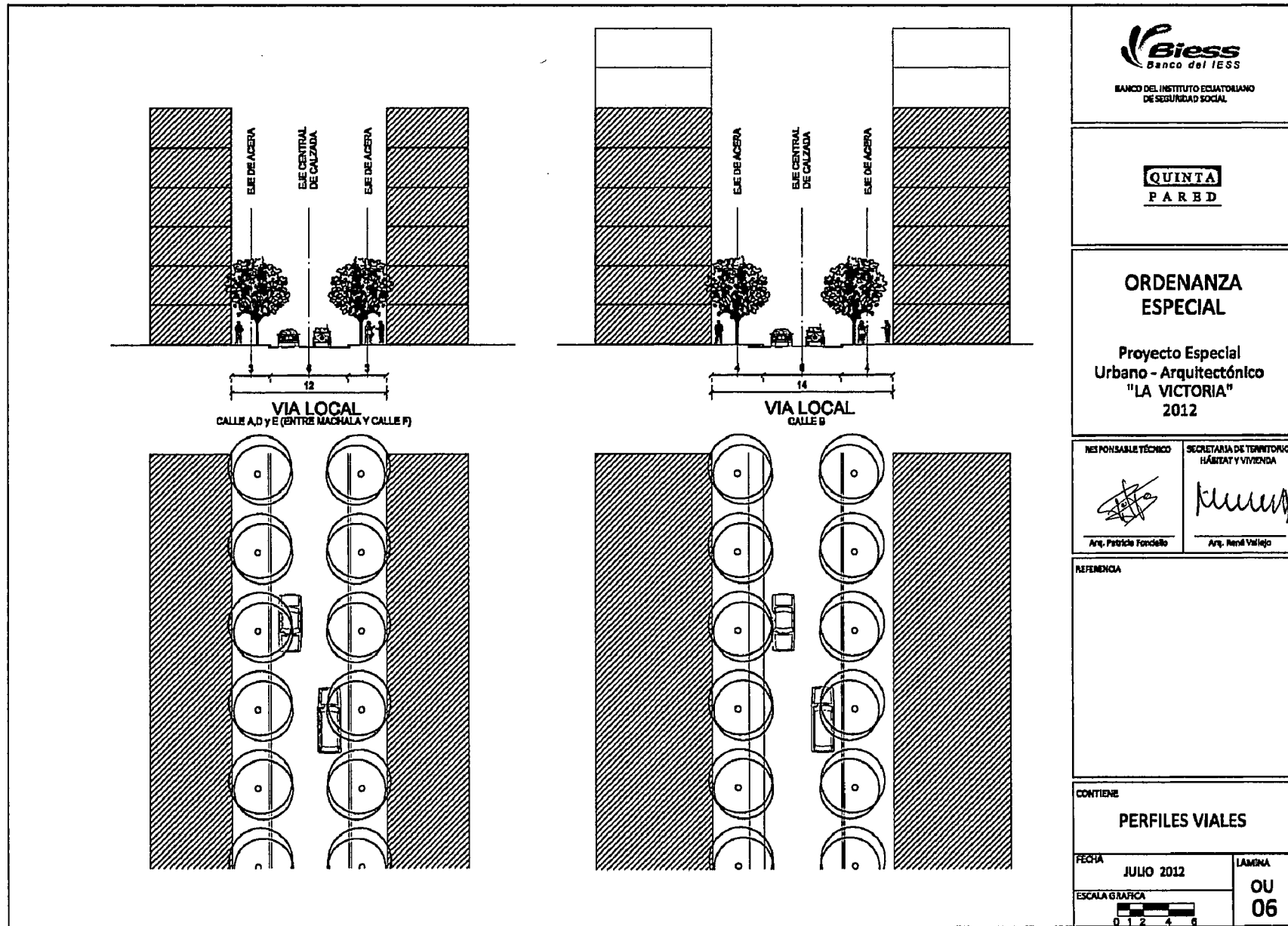


Plano No. 5 Perfiles de Vía Arterial y Vía Peatonal la Libertad





Plano No. 6-7 Perfiles de Vías Locales



BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

**QUINTA**  
**PARTE**

**ORDENANZA ESPECIAL**

Proyecto Especial Urbano - Arquitectónico "LA VICTORIA" 2012

RESPONSABLE TÉCNICO

Arq. Patricia Fandiello

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

Arq. René Vallejo

REFERENCIA

CONTIENE

**PERFILES VIALES**

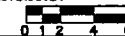
FECHA

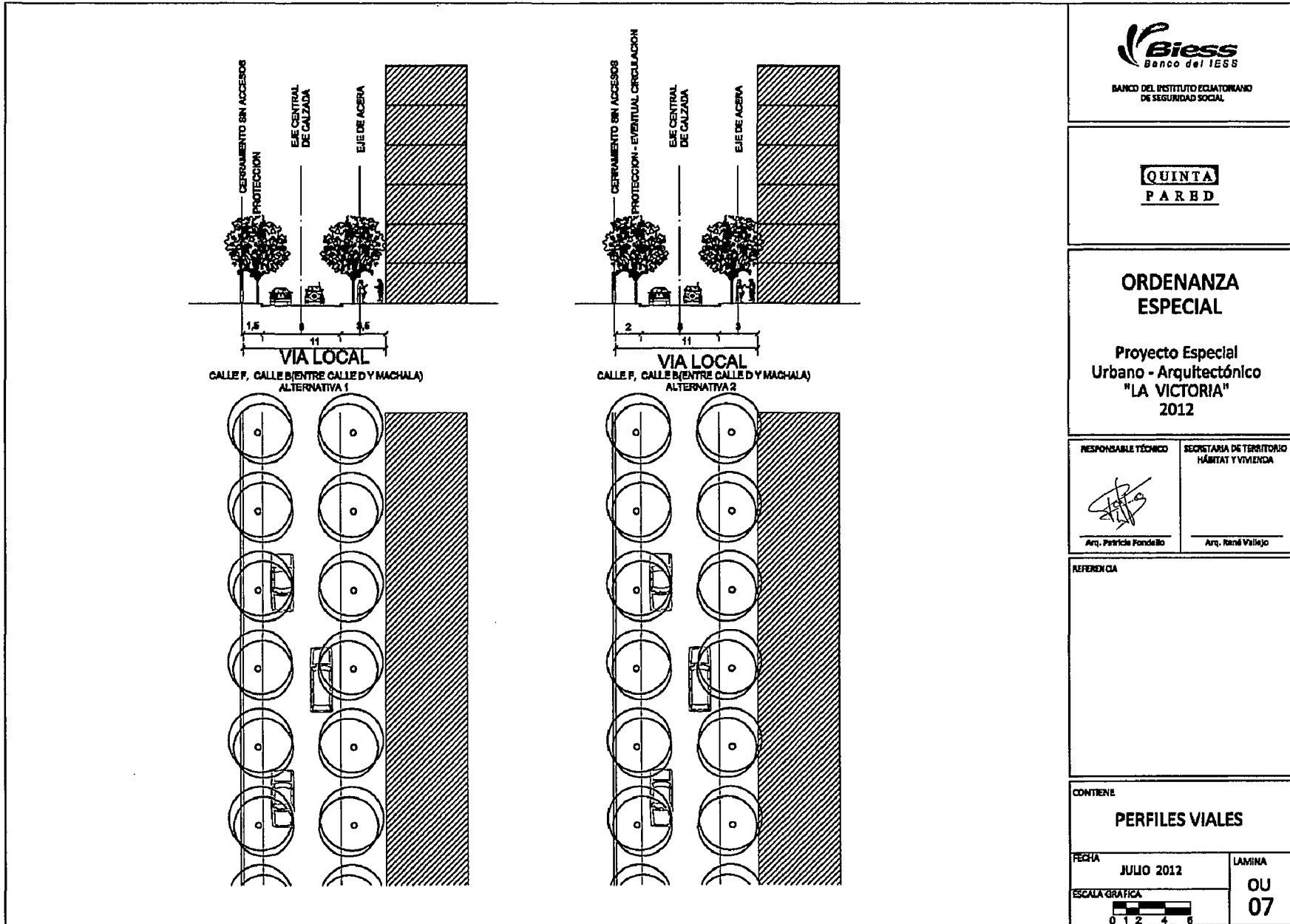
JULIO 2012

LAMINA

**OU**  
**06**

ESCALA GRAFICA





**QUINTA  
PARBD**

**ORDENANZA  
ESPECIAL**

Proyecto Especial  
Urbano - Arquitectónico  
"LA VICTORIA"  
2012

RESPONSABLE TÉCNICO  Arq. Patricia Fondeillo	SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA  Arq. René Vallejo
--	---

REFERENCIA

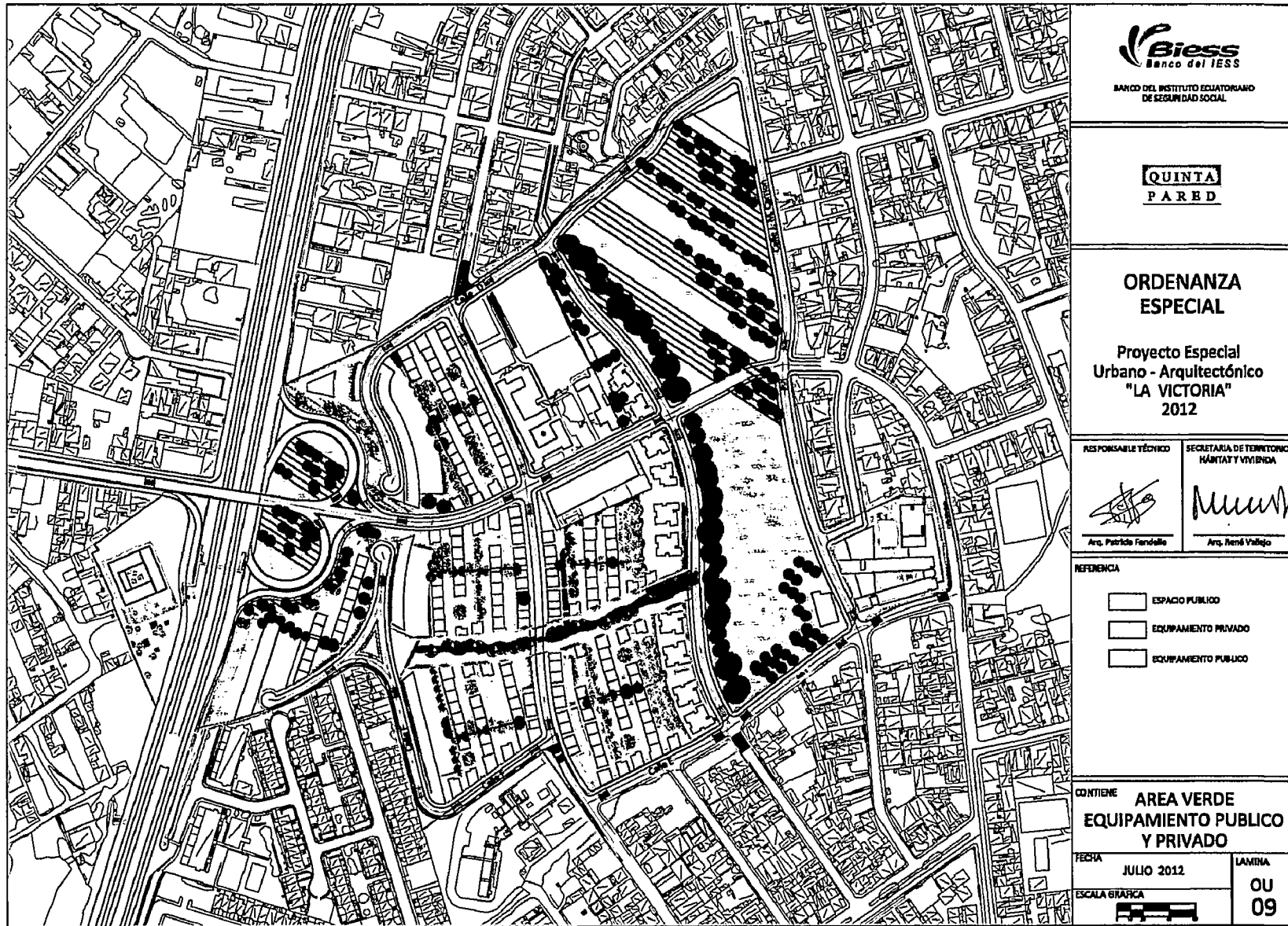
CONTIENE <b>PERFILES VIALES</b>	
FECHA JULIO 2012	LAMINA <b>OU 07</b>
ESCALA GRÁFICA 	

Plano No. 8 Reestructuración trazado vial.



**CAPÍTULO 3  
DE LA REDES DE ESPACIO PÚBLICO Y TRAMA VERDE URBANA**

**Plano No. 9 Área Verde, Equipamientos Públicos y Privados**



**Biess**  
Banco del IESS  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

**ORDENANZA  
ESPECIAL**

Proyecto Especial  
Urbano - Arquitectónico  
"LA VICTORIA"  
2012

RESPONSABLE TÉCNICO

Arq. Patricia Fandello

SECRETARIA DE TERRITORIO  
HABITAT Y VIVIENDA

Arq. René Vallejo

REFERENCIA

- ESPACIO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

CONTIENE **AREA VERDE  
EQUIPAMIENTO PÚBLICO  
Y PRIVADO**

FECHA **JULIO 2012**

LAMINA

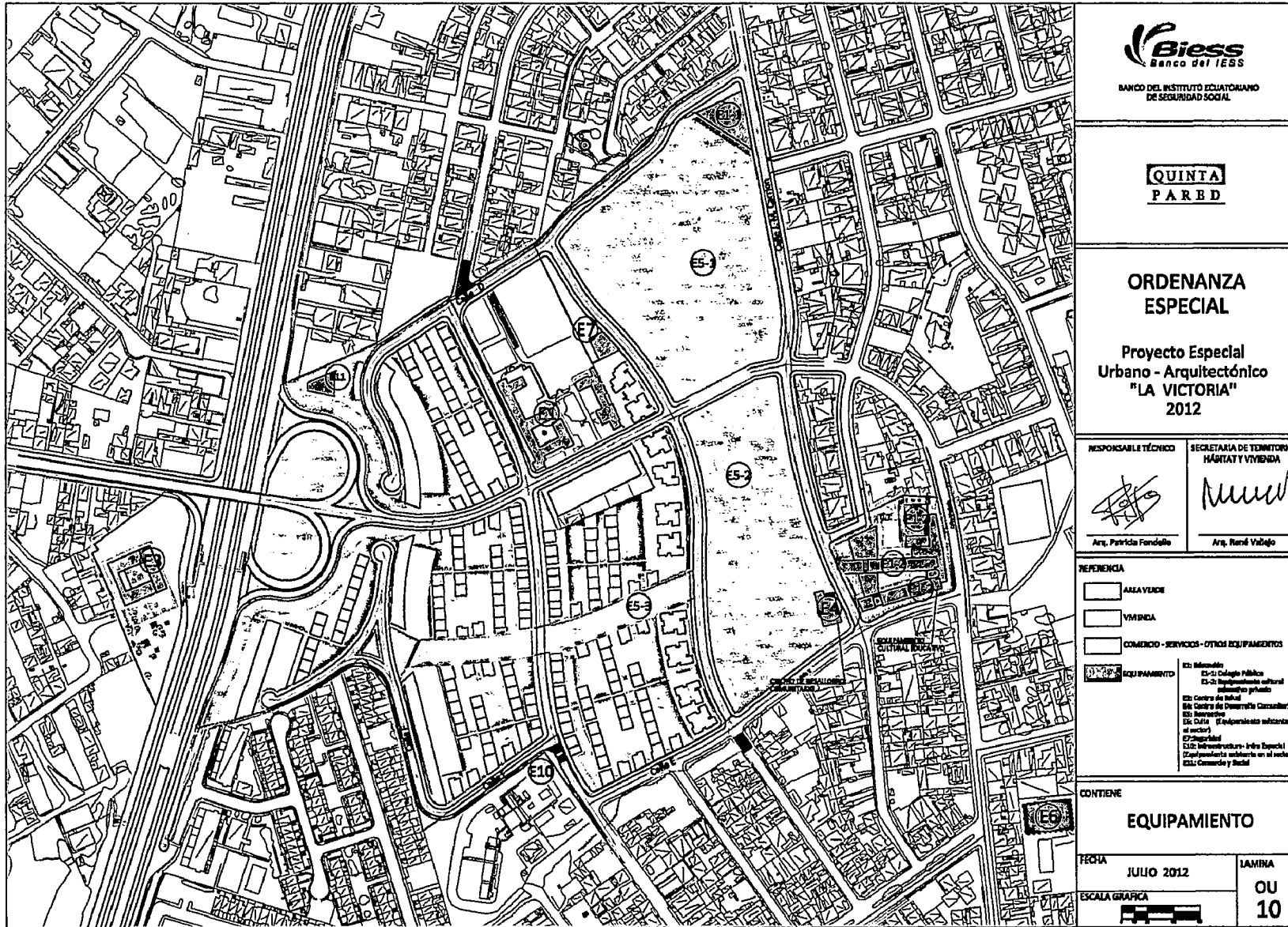
ESCALA GRAFICA



**OU  
09**

**CAPÍTULO 4:  
DE LOS USOS DE SUELO Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

**Plano No. 10 Equipamientos**



**Biess**  
Banco del IESS  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL

**QUINTA  
PARBD**

**ORDENANZA  
ESPECIAL**

Proyecto Especial  
Urbano - Arquitectónico  
**"LA VICTORIA"**  
2012

RESPONSABLE TÉCNICO	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
Arg. Patricia Fandella	Arg. René Valdejo

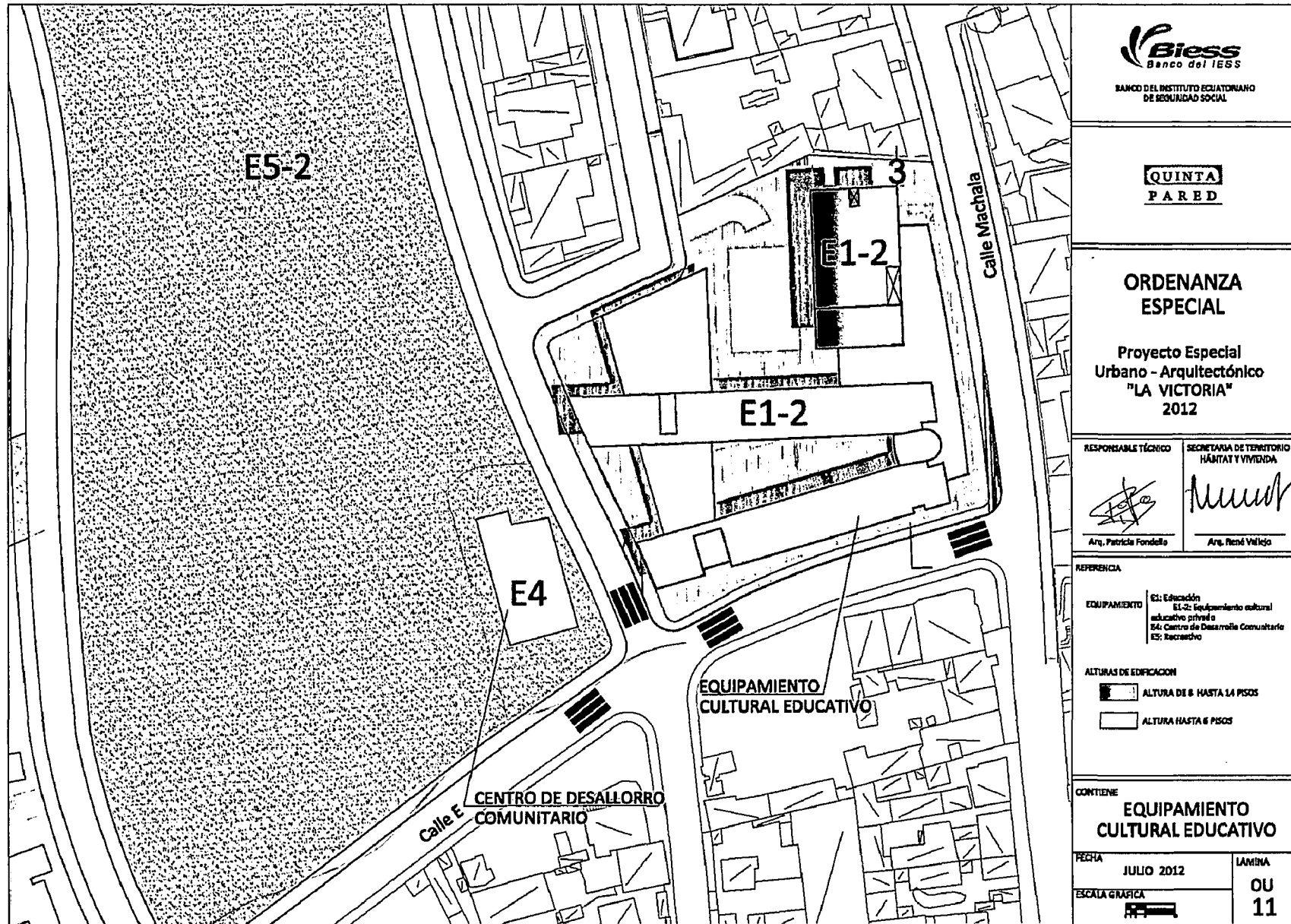
REFERENCIA

- AREA VERDE
- VIVIENDA
- COMERCIO - SERVICIOS - OTROS EQUIPAMIENTOS
- EQUIPAMIENTO
  - E-01: Edificio Público
  - E-02: Equipamiento cultural
  - E-03: Edificio privado
  - E-04: Centro de salud
  - E-05: Centro de Desarrollo Comunitario
  - E-06: Biblioteca
  - E-07: Oficina de Equipamiento ubicada en el sector
  - E-08: Estación
  - E-09: Edificio urbano - Infra Estructura
  - E-10: Equipamiento ubicado en el sector
  - E-11: Comercio y Retail

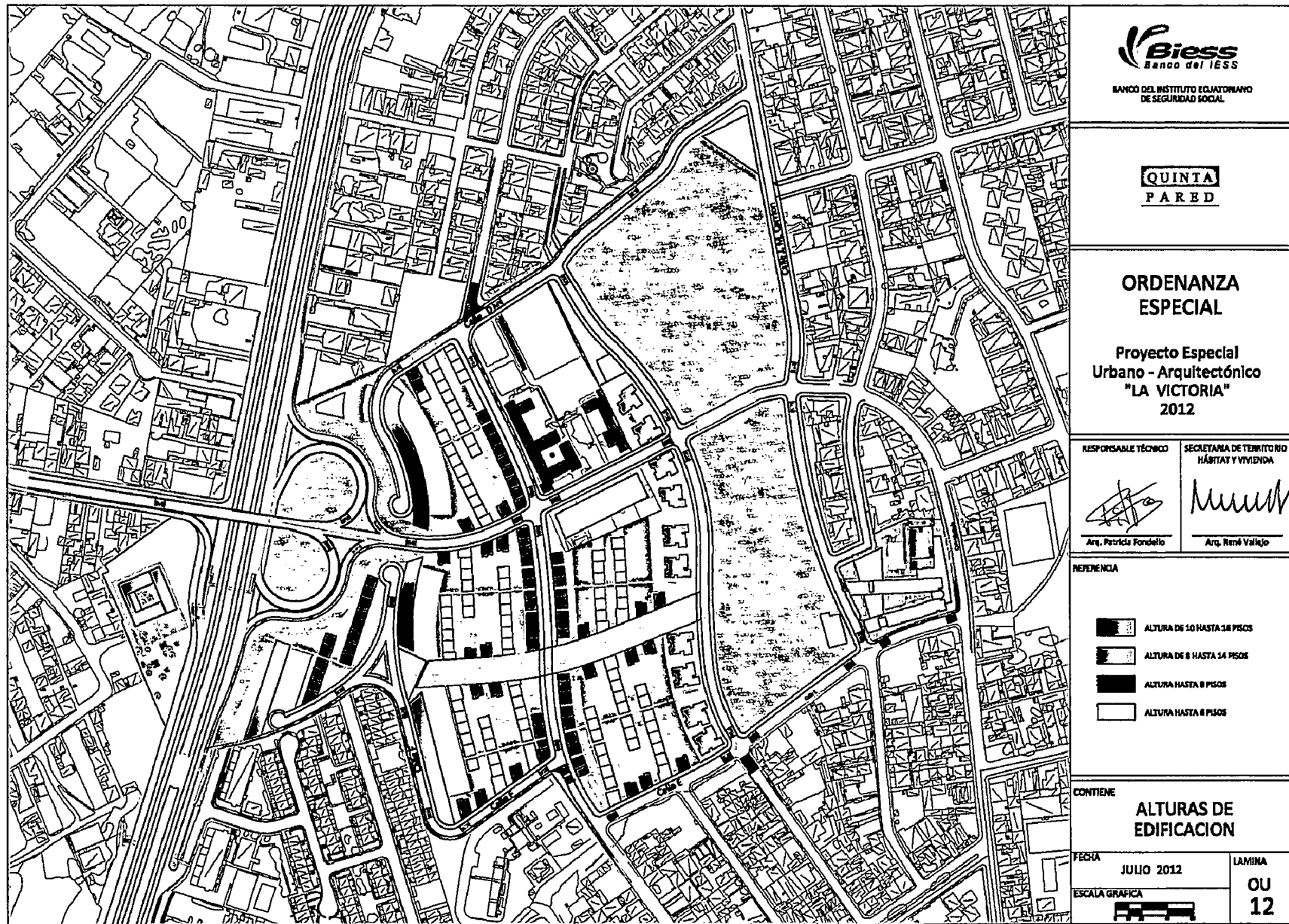
CONTIENE  
**EQUIPAMIENTO**

FECHA	JULIO 2012	LAMINA	OU 10
ESCALA GRAFICA			

Plano No. 11 Equipamientos Culturales Educativos



Plano No. 12 Altura de Edificación



**CAPÍTULO 6:  
DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

**Plano No. 13 Forma de ocupación**





PLANOS COMPARATIVOS



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

21

**QUINTA**  
**PARED**

"CIUDAD VICTORIA"

**ORDENAMIENTO  
URBANO**

AREAS VERDES/COMPARATIVAS		PROPUESTA ANTERIOR	PROPUESTA ACTUAL
E5- 1	AREA VERDE RECREATIVA 1	<b>18.309</b>	
E5-1/E7	AREA VERDE RECREATIVA 1 + SEGURIDAD PUB.		<b>25.852</b>
E5-2	AREA VERDE RECREATIVA 2	<b>19.346</b>	<b>20.028</b>
E5- 3	CALLE PEATONAL	<b>6.240</b>	<b>5.048</b>
		<b>43.895</b>	<b>50.928</b>

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

CONTIENE

**CUADRO DE AREAS  
COMPARATIVO**

FECHA

MARZO 2012

LAMINA

ESCALA

21



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"  
**ORDENAMIENTO  
URBANO**  
PROPUESTA ANTERIOR



RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

SECRETARÍA DE TERRITORIO  
HABITAT Y VIVIENDA

REFERENCIA

-  CONSTRUCCION EXISTENTE
-  CONSTRUCCION PLANIFICADA

CONTIENE

**MORFOLOGIA  
URBANA**

FECHA

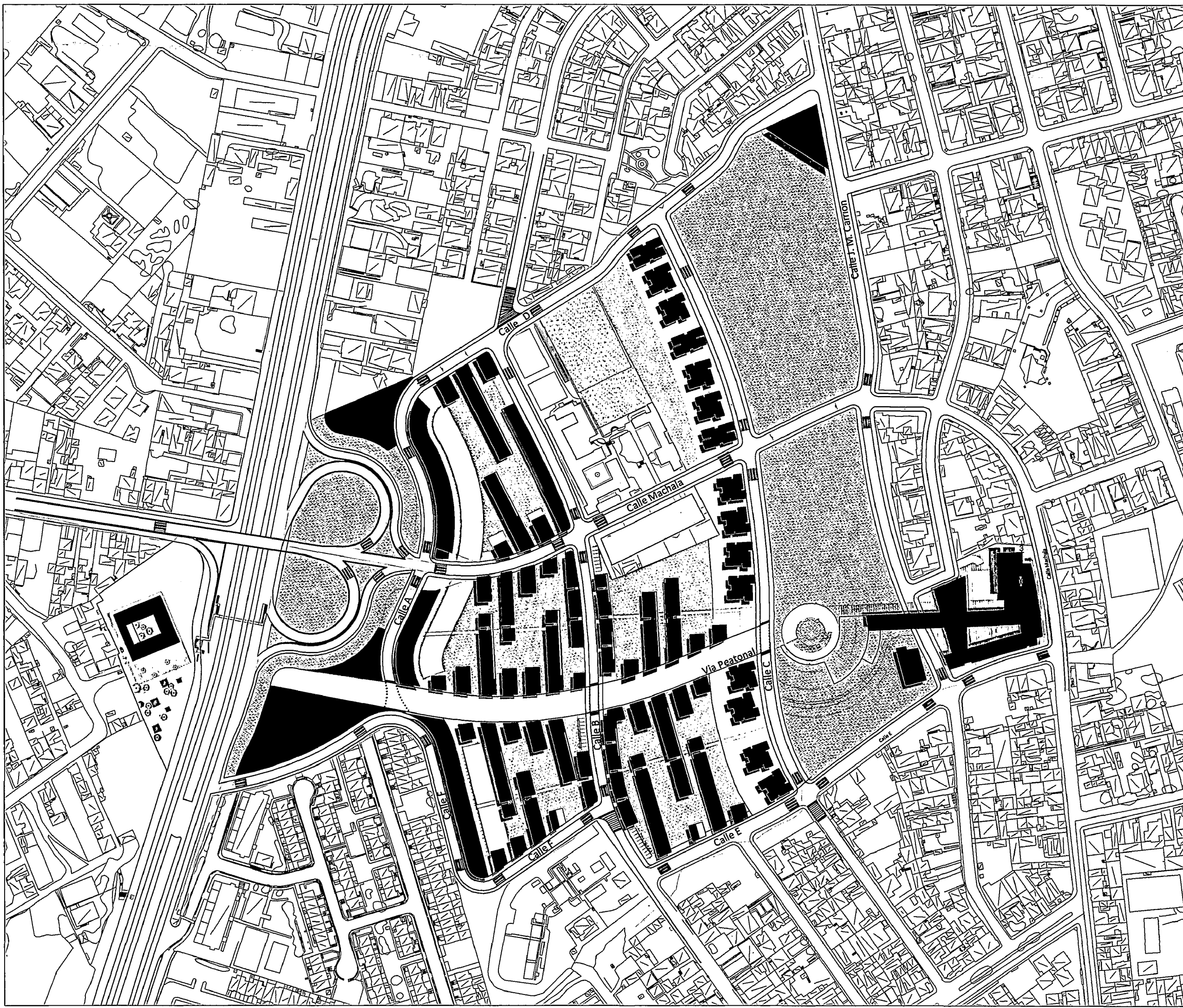
FEBRERO 2012

LAMINA

OU  
A3

ESCALA

1:2500





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

"CIUDAD VICTORIA"

**ORDENAMIENTO  
URBANO**

PROPUESTA ACTUAL

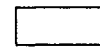

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

SECRETARÍA DE TERRITORIO  
HABITAT Y VIVIENDA

REFERENCIA

-  CONSTRUCCION EXISTENTE
-  CONSTRUCCION PLANIFICADA

CONTIENE

**MORFOLOGIA  
URBANA**

FECHA

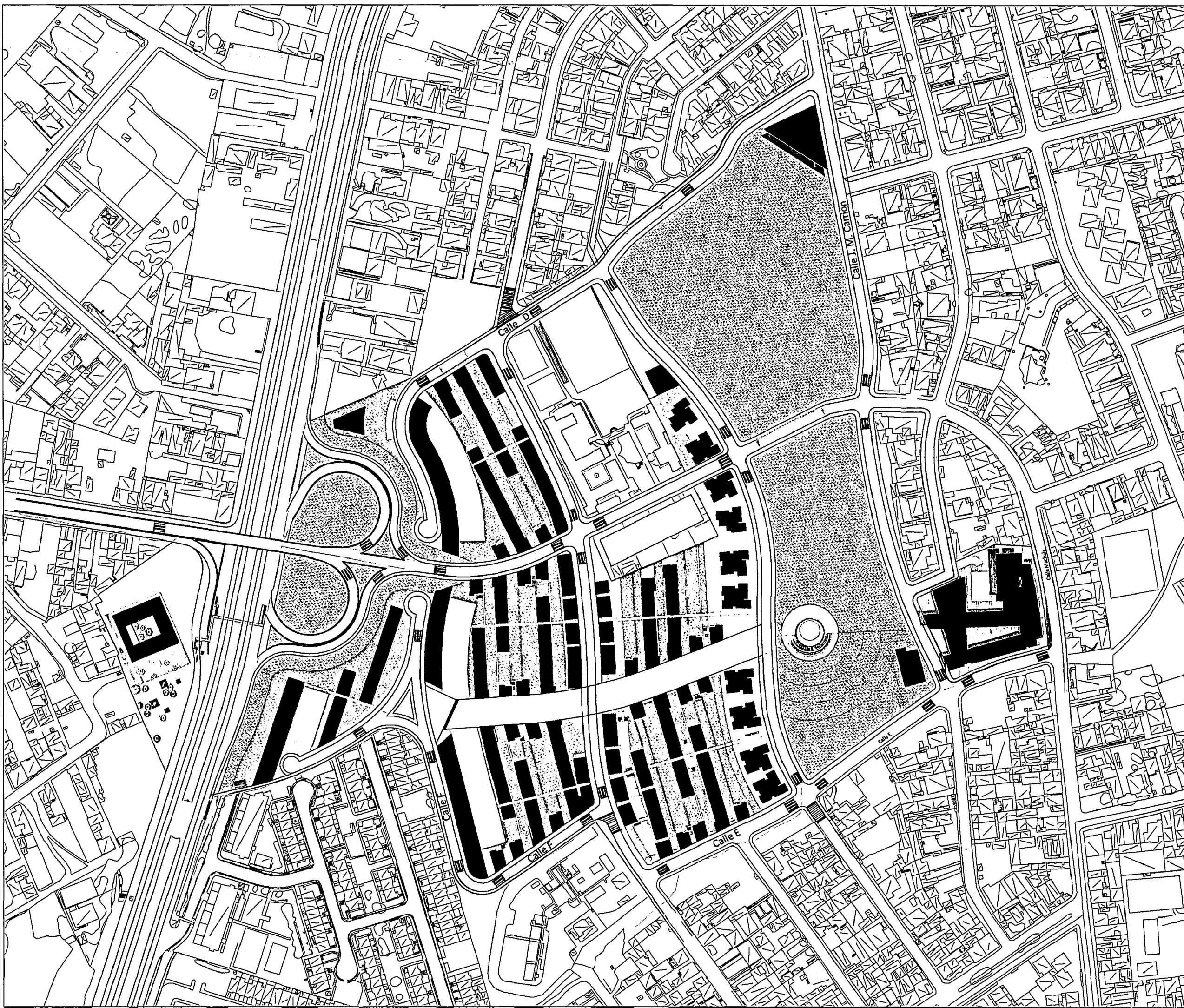
MARZO 2012

LAMINA

**OU  
A3**

ESCALA

1:2500



ORDENANZA ESPECIAL



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

QUINTA PARED

"CIUDAD VICTORIA"

ESTADO ANTERIOR

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

- DELIMITACIÓN TERRENO
- ▨ PREDIO IESS
- ▩ PROPIEDAD PRIVADA

CONTIENE

PREDIO Y PROPIETARIOS

FECHA

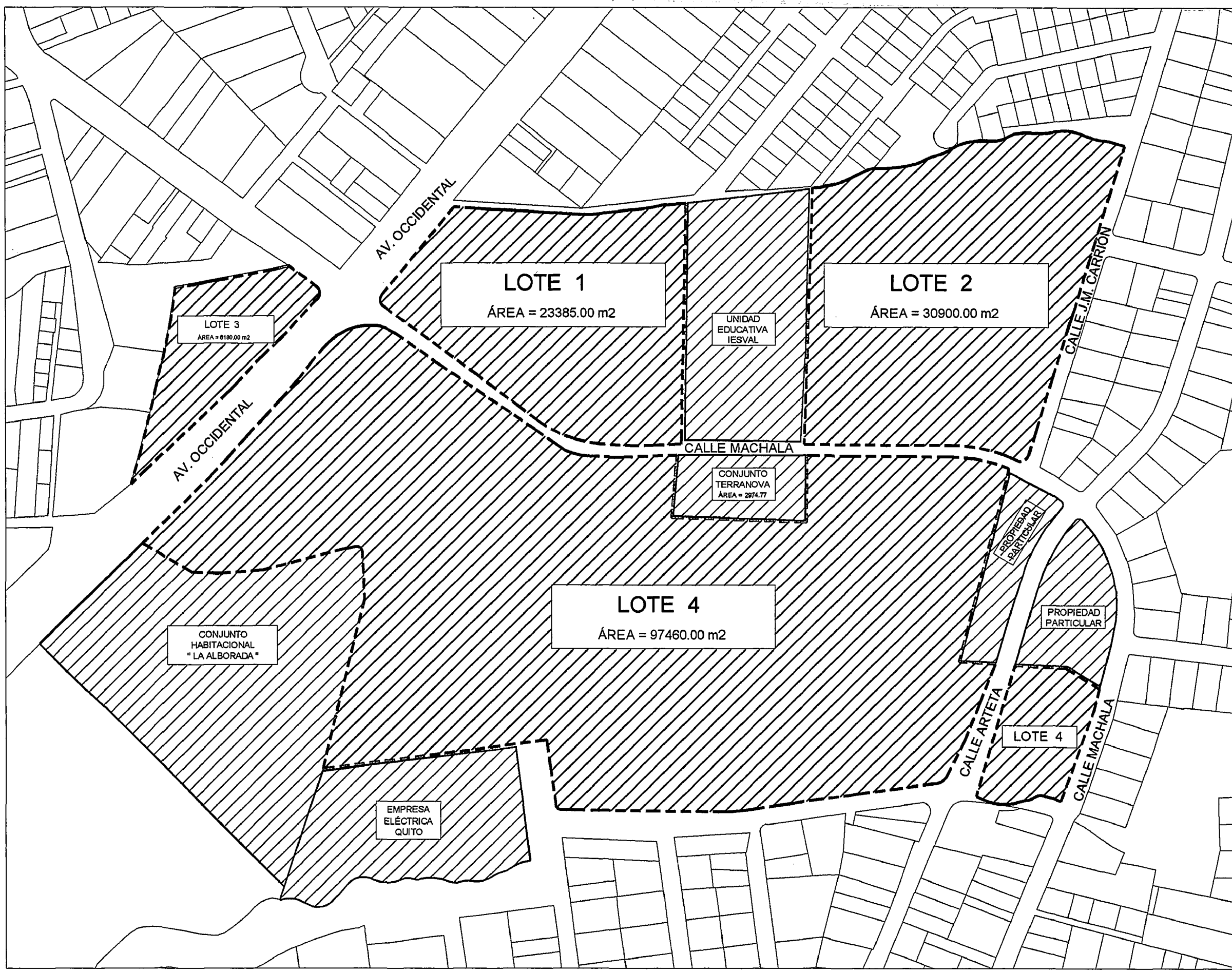
FEBRERO 2011

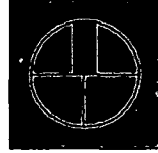
LAMINA

EA-01

ESCALA

1:2500





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

"CIUDAD VICTORIA"

**ESTADO  
ACTUAL**

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA



DELIMITACIÓN TERRENO  
SEGUN LEVANTAMIENTO



DELIMITACIÓN TERRENO  
SEGUN IRM

CONTIENE

**PLANO TOPOGRAFICO**

FECHA

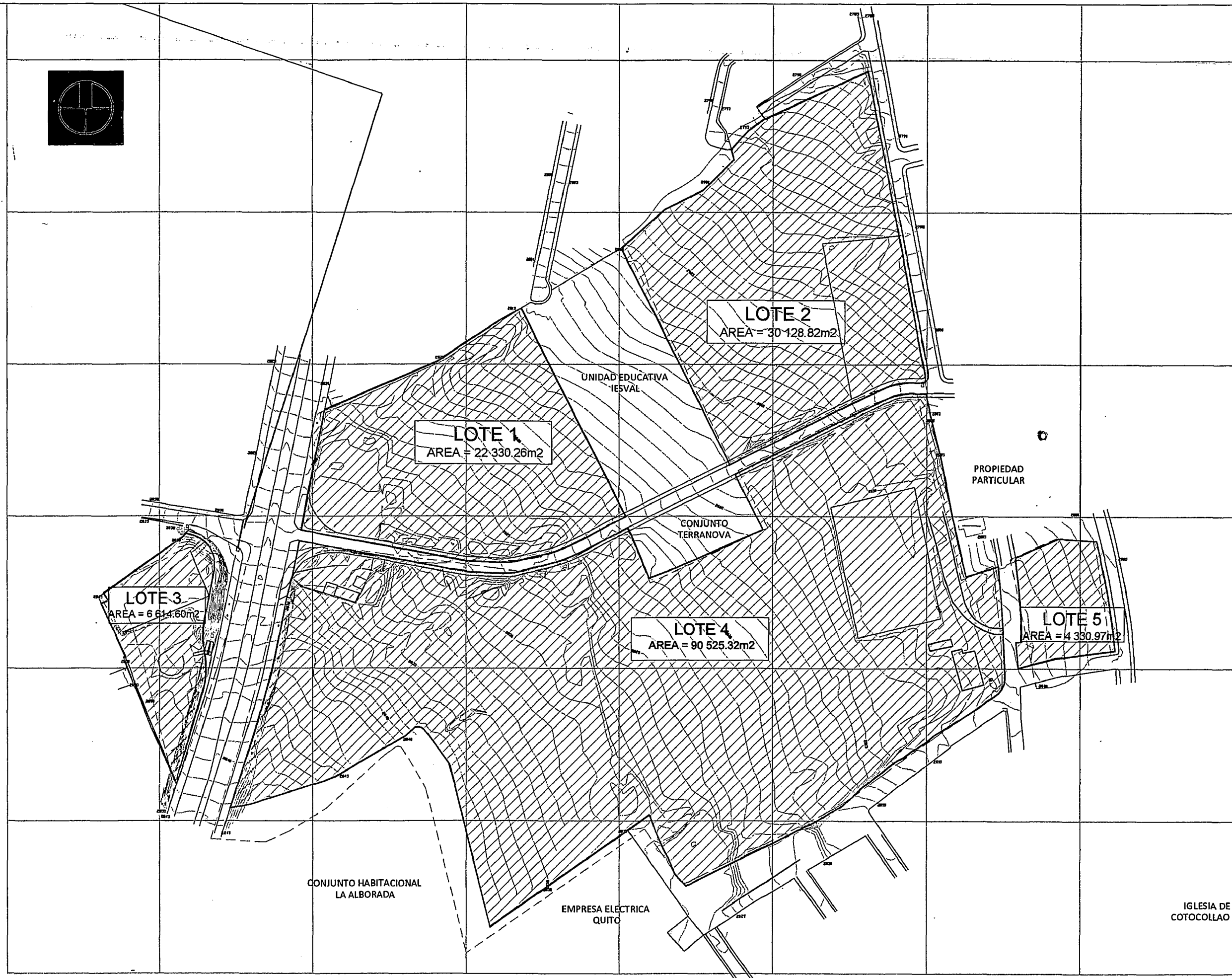
FEBRERO 2012

LAMINA

ESCALA

1:2500

**OU-1B**



**LOTE 1**  
AREA = 22.330,26m<sup>2</sup>

**LOTE 2**  
AREA = 30.128,82m<sup>2</sup>

**LOTE 3**  
AREA = 6.614,60m<sup>2</sup>

**LOTE 4**  
AREA = 90.525,32m<sup>2</sup>

**LOTE 5**  
AREA = 4.330,97m<sup>2</sup>

UNIDAD EDUCATIVA  
IESVAL

CONJUNTO  
TERRANOVA

PROPIEDAD  
PARTICULAR

CONJUNTO HABITACIONAL  
LA ALBORADA

EMPRESA ELECTRICA  
QUITO

IGLESIA DE  
COTOCOLLAO



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

"CIUDAD VICTORIA"

**ORDENAMIENTO  
URBANO**

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

EQUIPAMIENTO

- E1: Educación
- E1-1: Colegio Público
- E1-2: Universidad
- E3: Centro de Salud
- E4: Centro de Desarrollo Comunitario
- E5: Recreativo
- E6: Culto (Equipamiento existente en el sector)
- E7: Seguridad
- E10: Infraestructura - Infra Especial (Equipamiento existente en el sector)
- E11: Comercio y social

CONTIENE

**PLAN MASA  
GENERAL**

FECHA

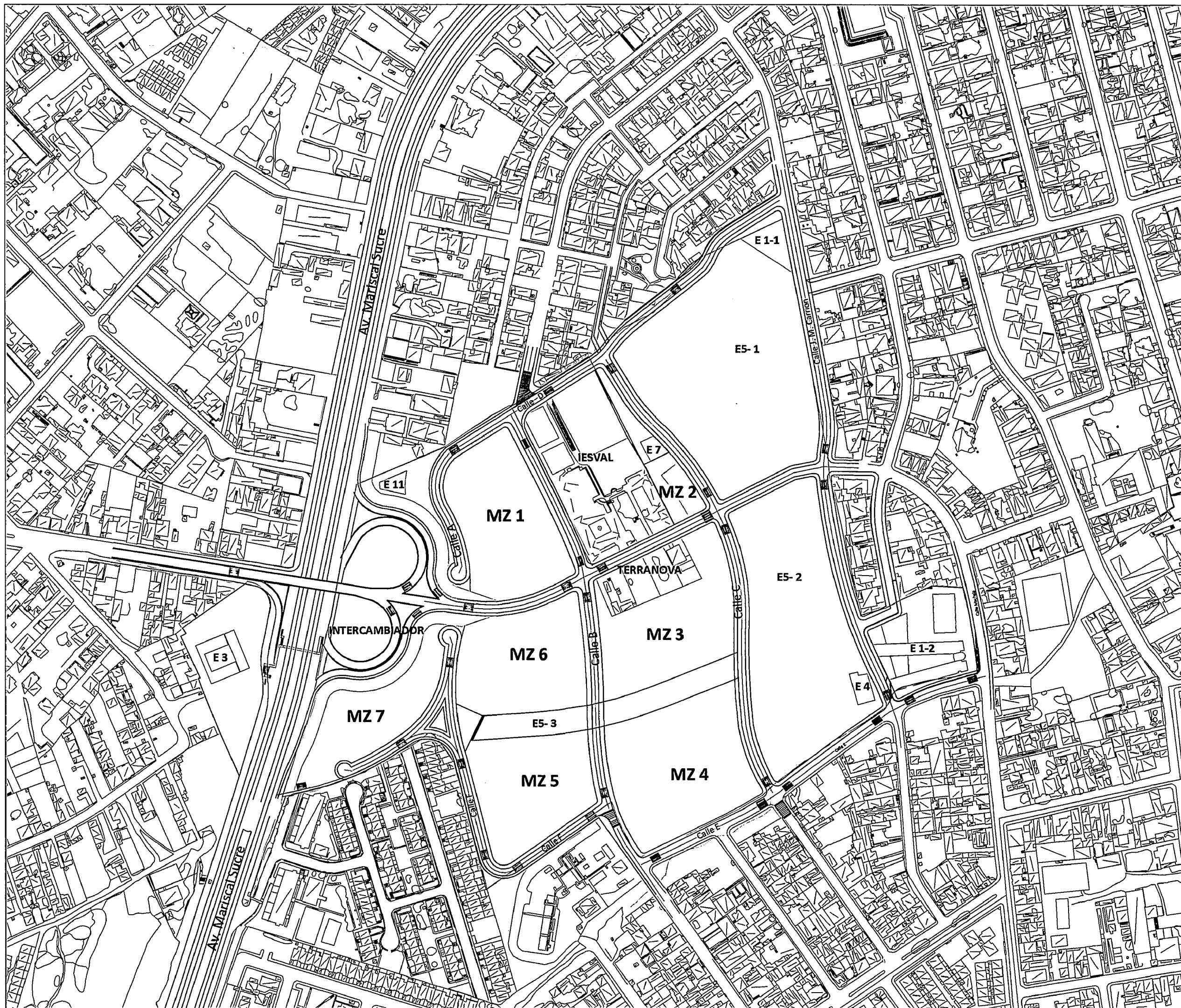
MARZO 2012

LAMINA

**OU  
02**

ESCALA

1:3000







INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"





# ORDENAMIENTO URBANO

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

-  VÍA EXPRESA
-  VÍA ARTERIAL
-  VÍA LOCAL
-  VÍA PEATONAL
-  INTERCAMBIADOR

CONTIENE

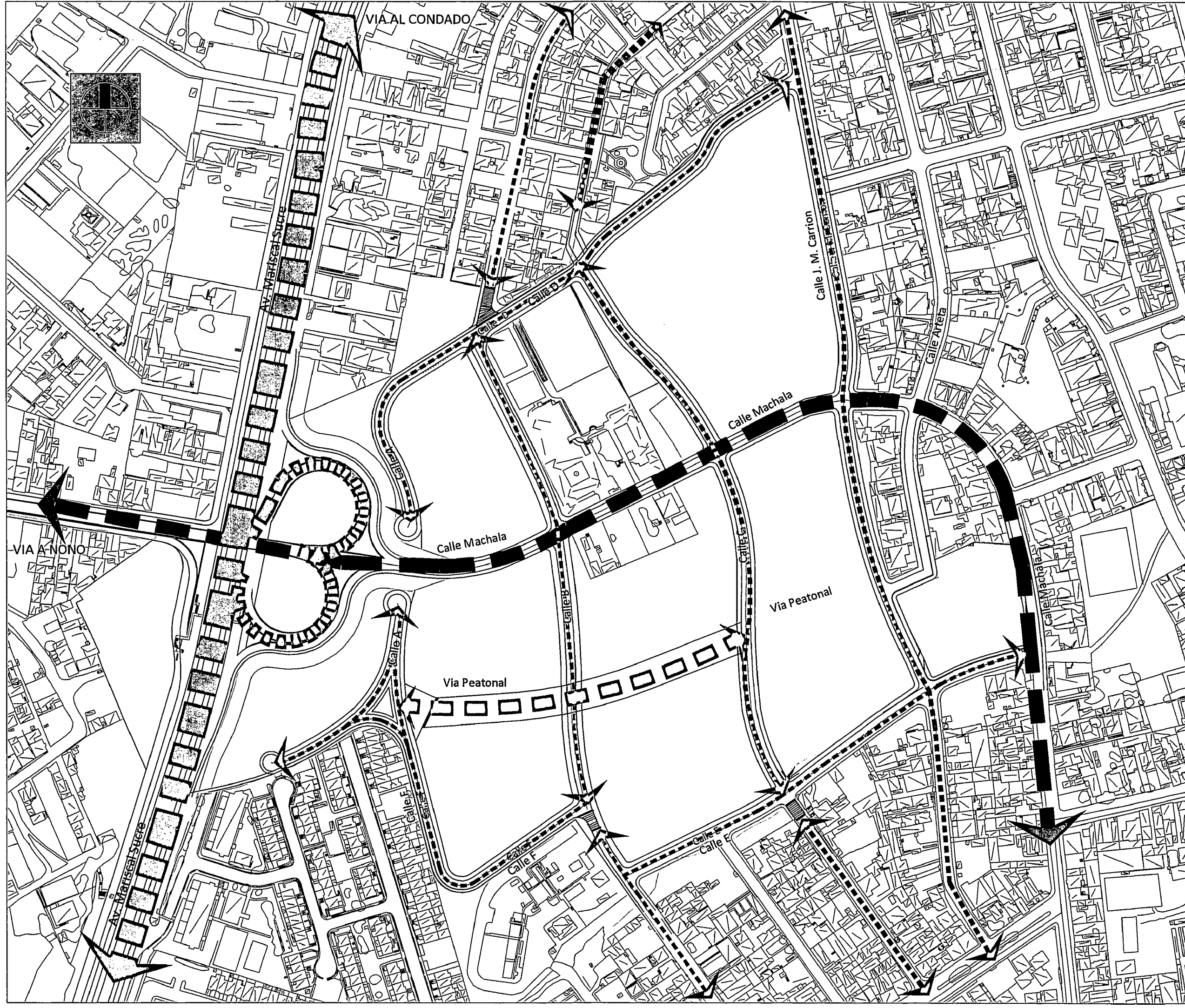
## TRAMA VIAL

FECHA  
MARZO 2012

LAMINA

ESCALA  
1:2500

OU  
03

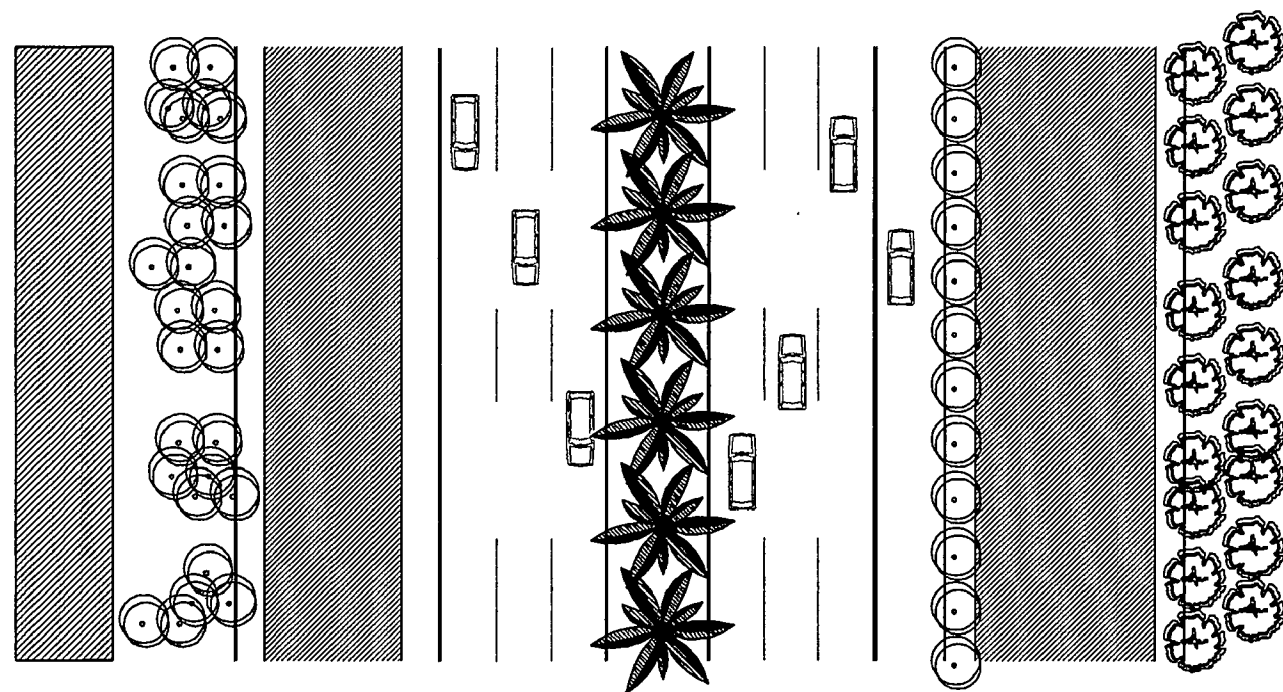
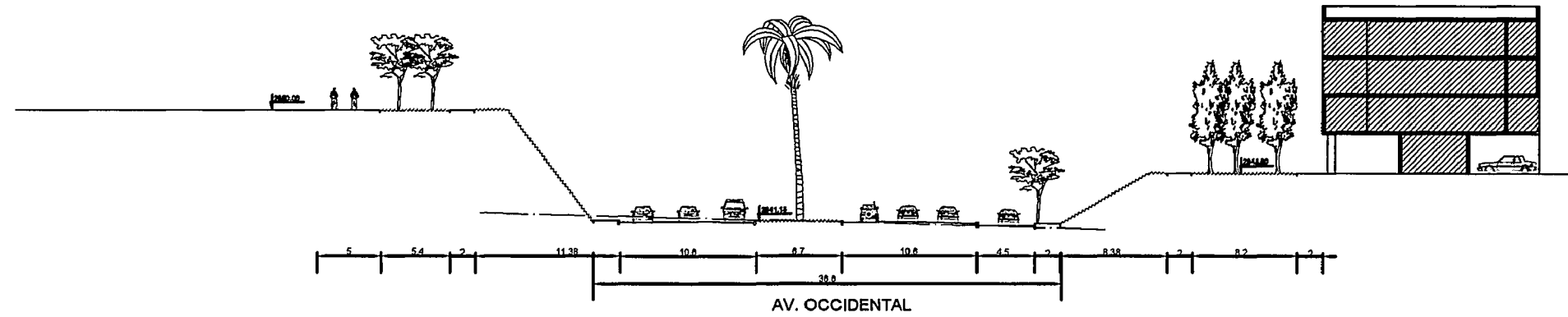




INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"  
ORDENAMIENTO  
URBANO



RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

CONTIENE

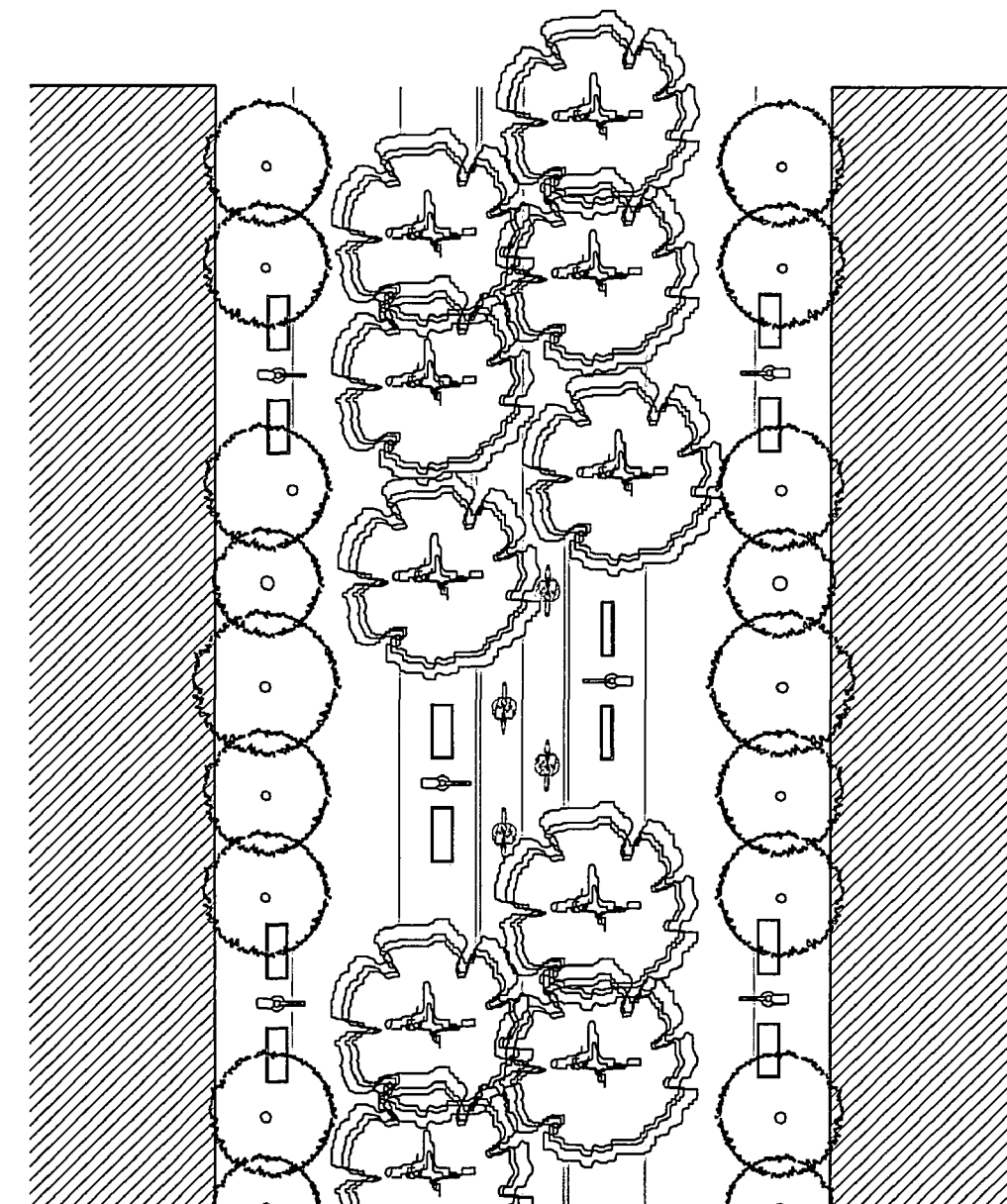
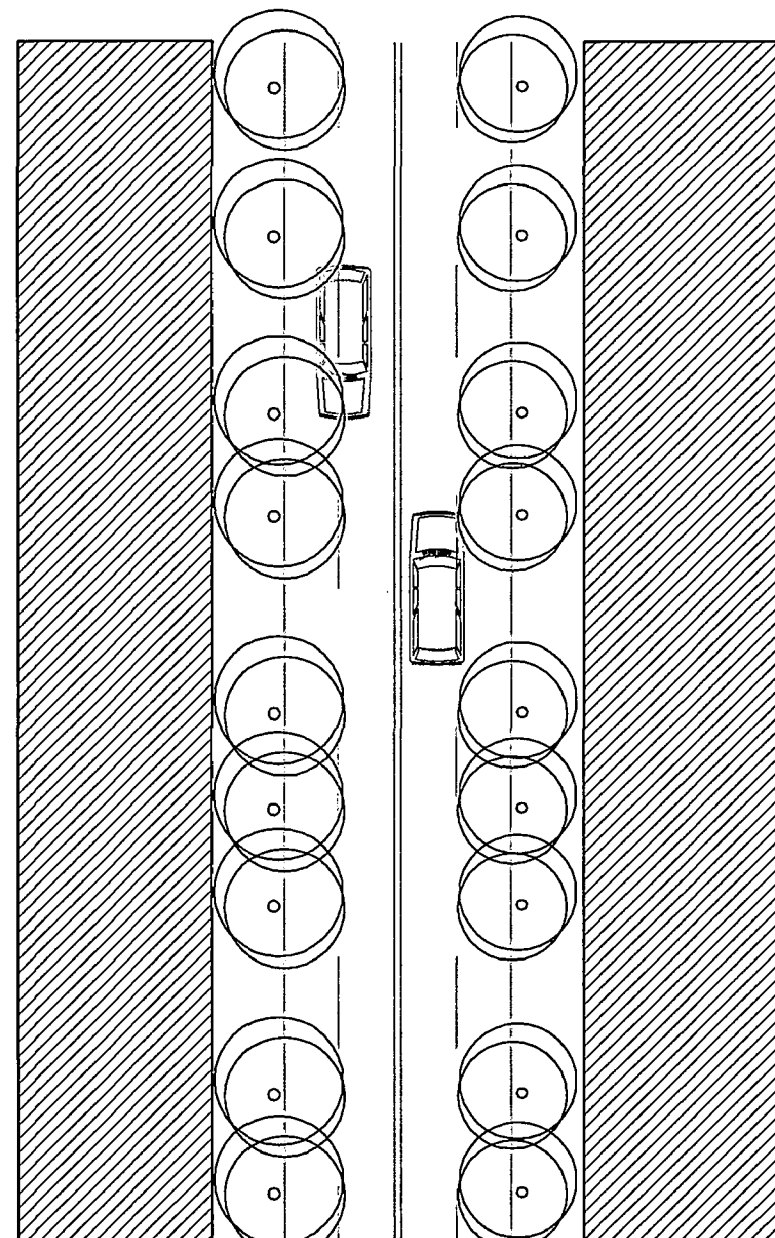
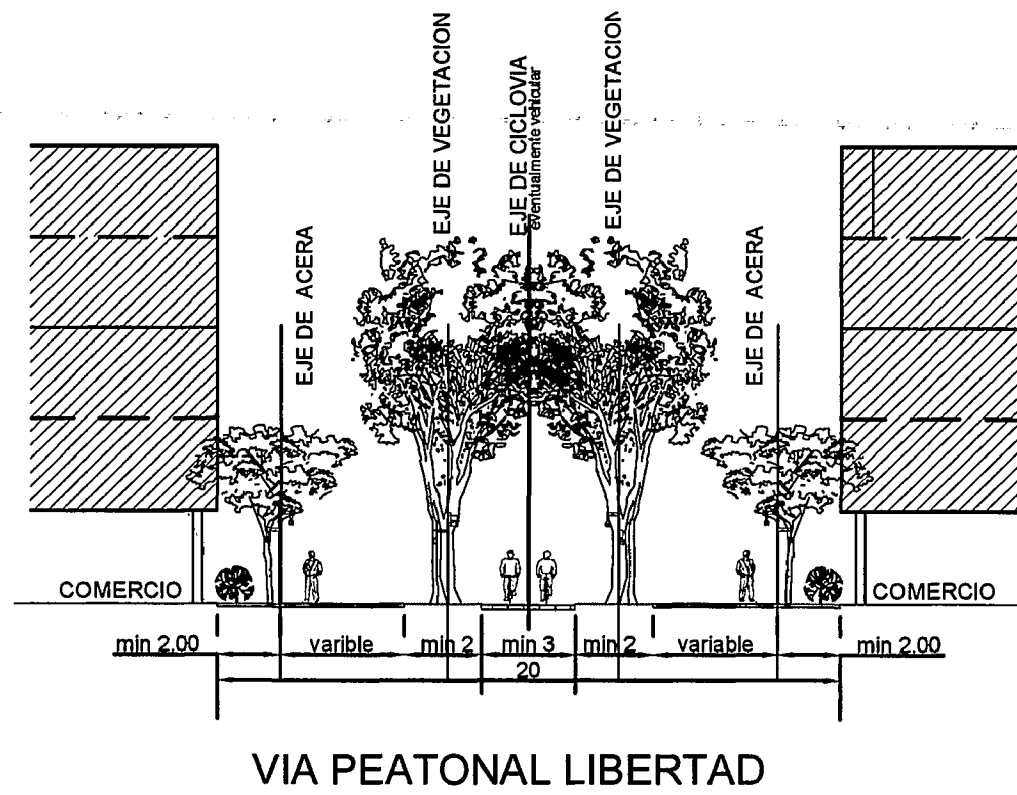
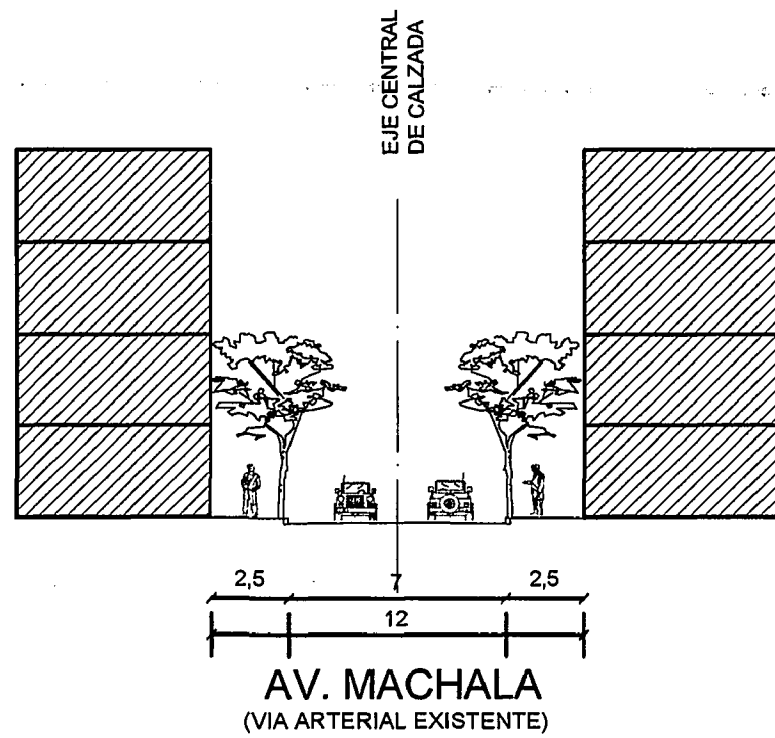
PERFILES VIALES

FECHA  
MARZO 2012

LAMINA

ESCALA  
1:500

OU  
04



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

ORDENAMIENTO  
URBANO

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA  
MARZO 2012

LAMINA

ESCALA  
1:250

OU  
05



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

ORDENAMIENTO  
URBANO

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA

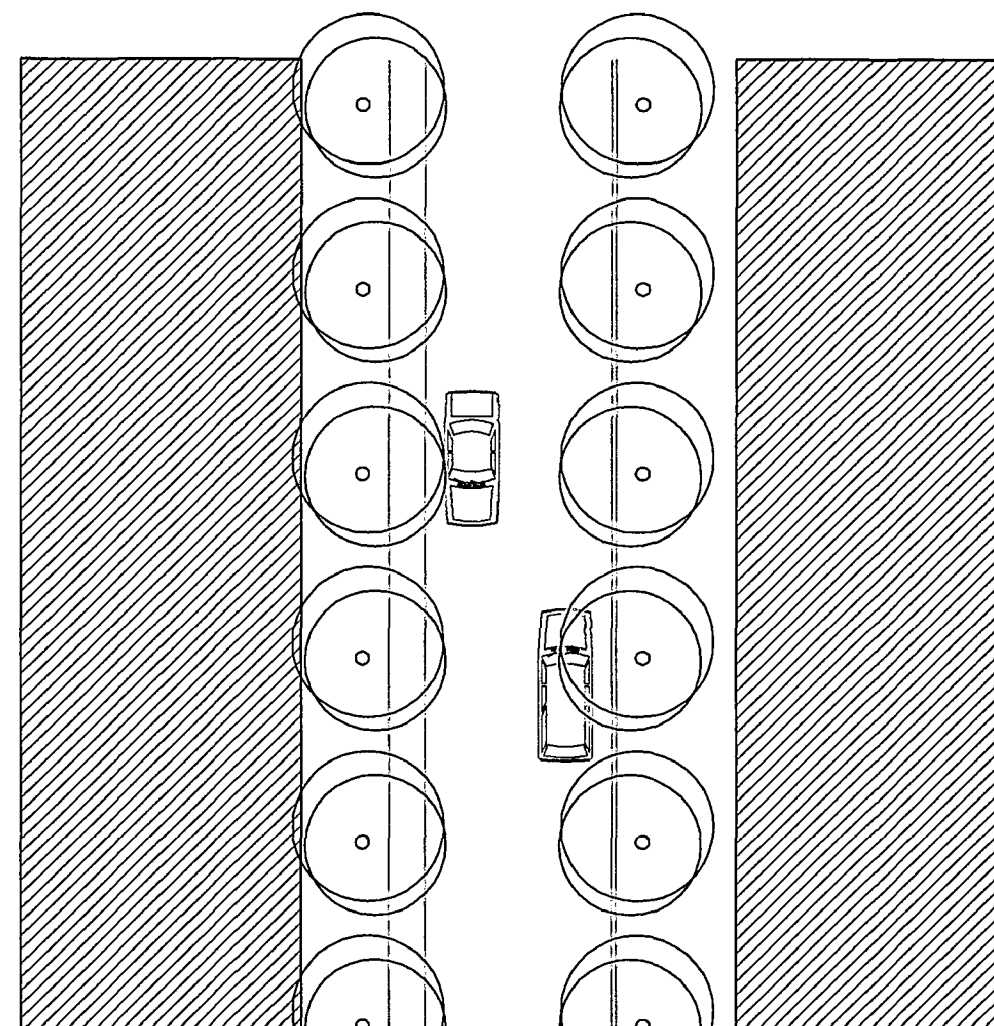
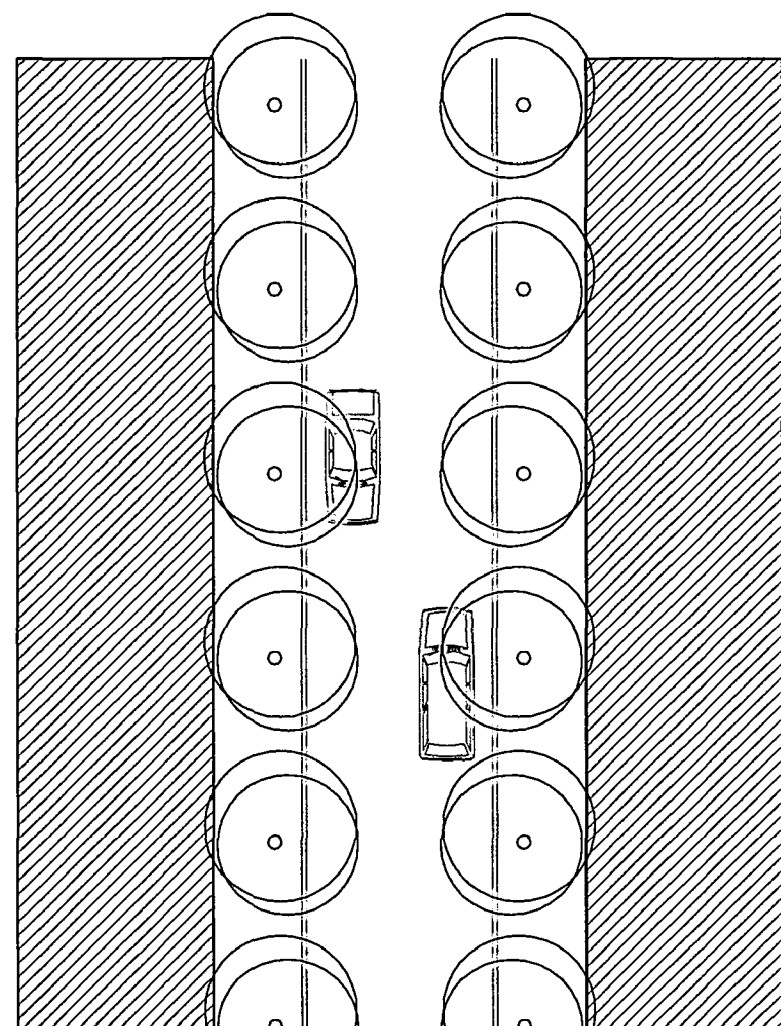
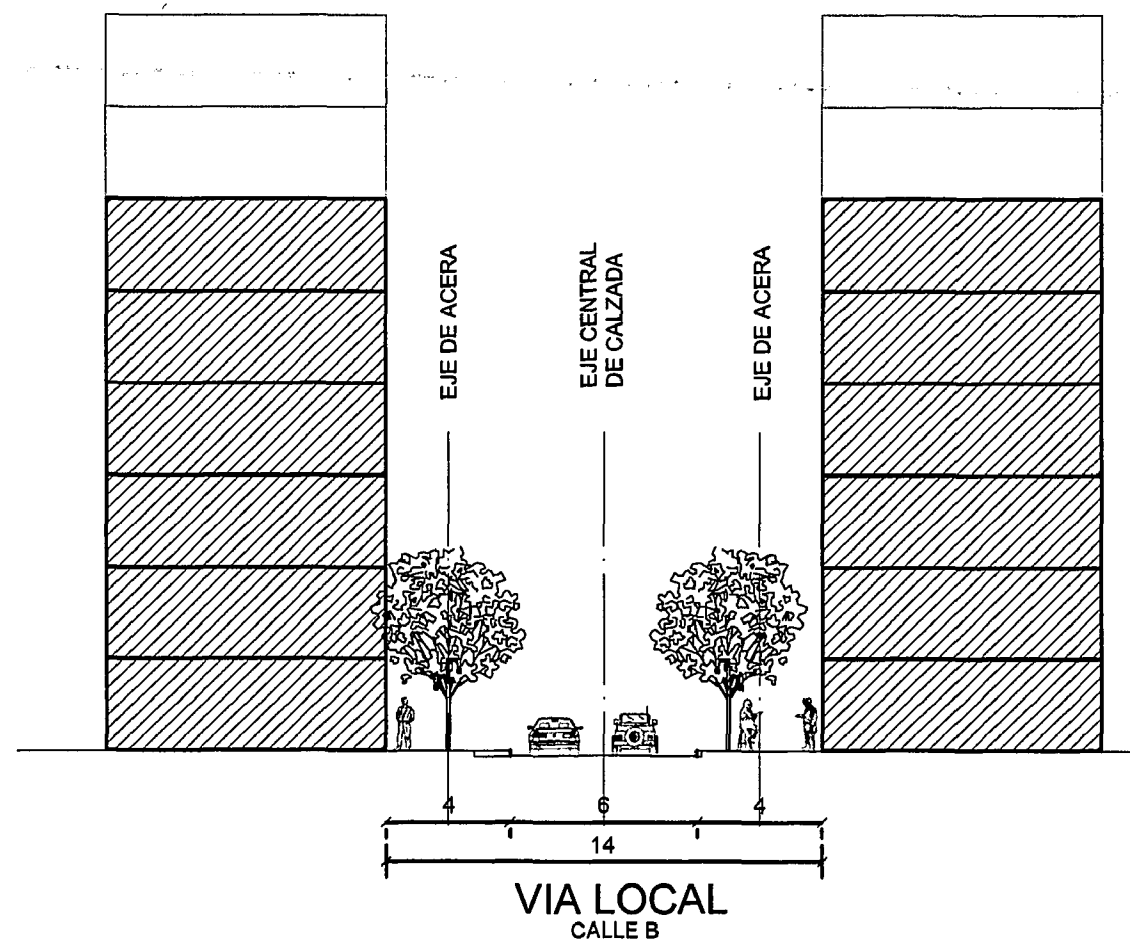
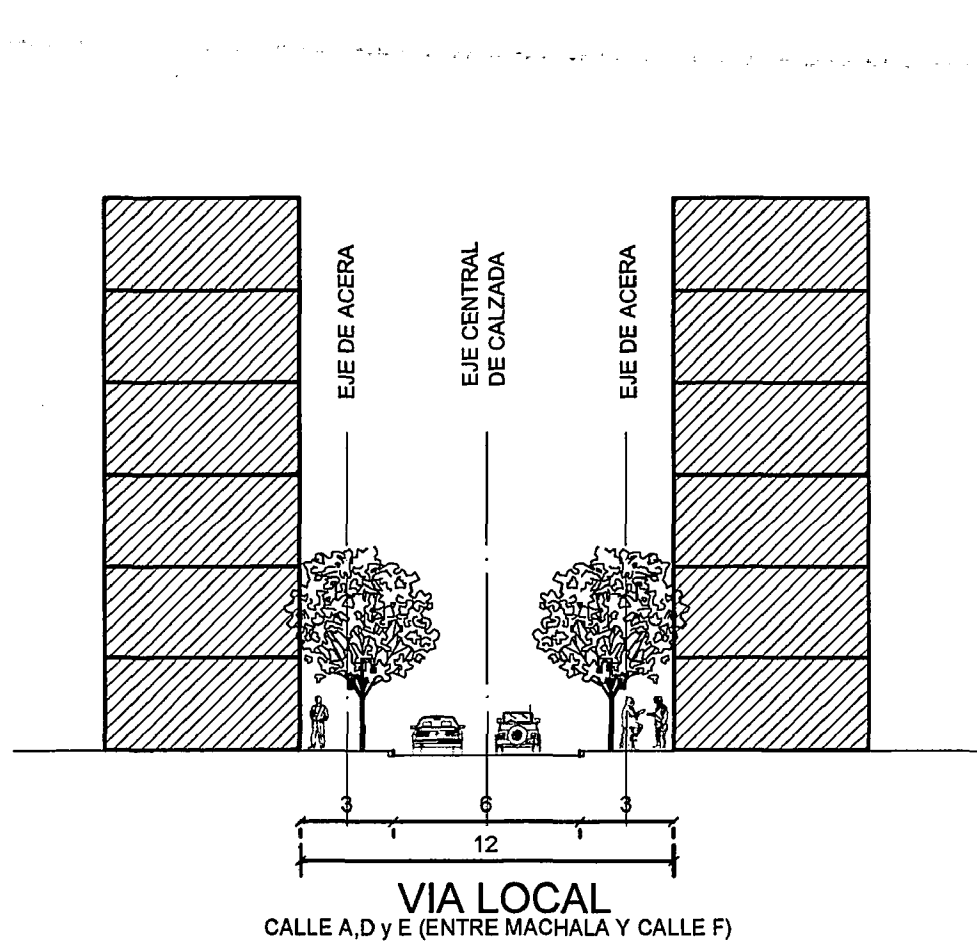
MARZO 2012

LAMINA

OU  
06

ESCALA

1:250





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

"CIUDAD VICTORIA"

**ORDENAMIENTO  
URBANO**

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

CONTIENE

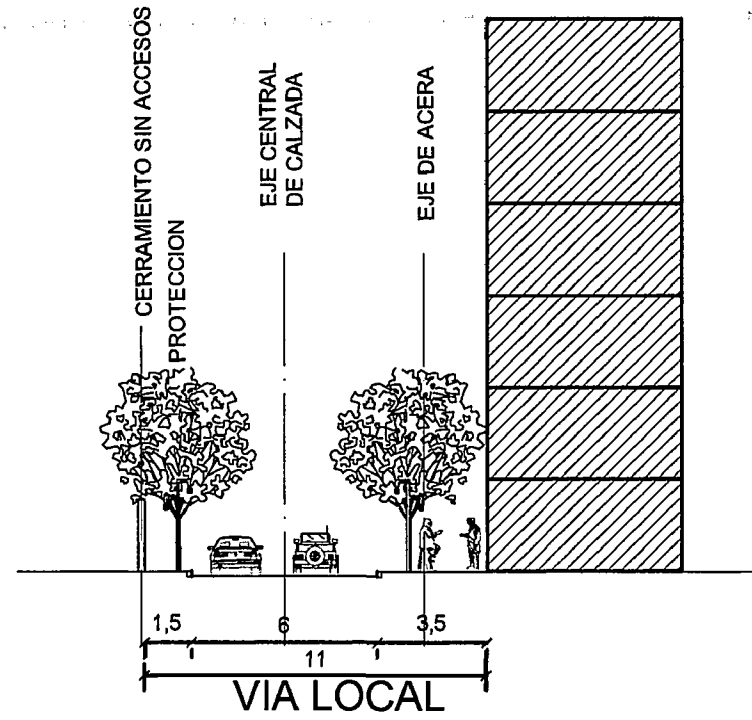
**PERFILES VIALES**

FECHA  
MARZO 2012

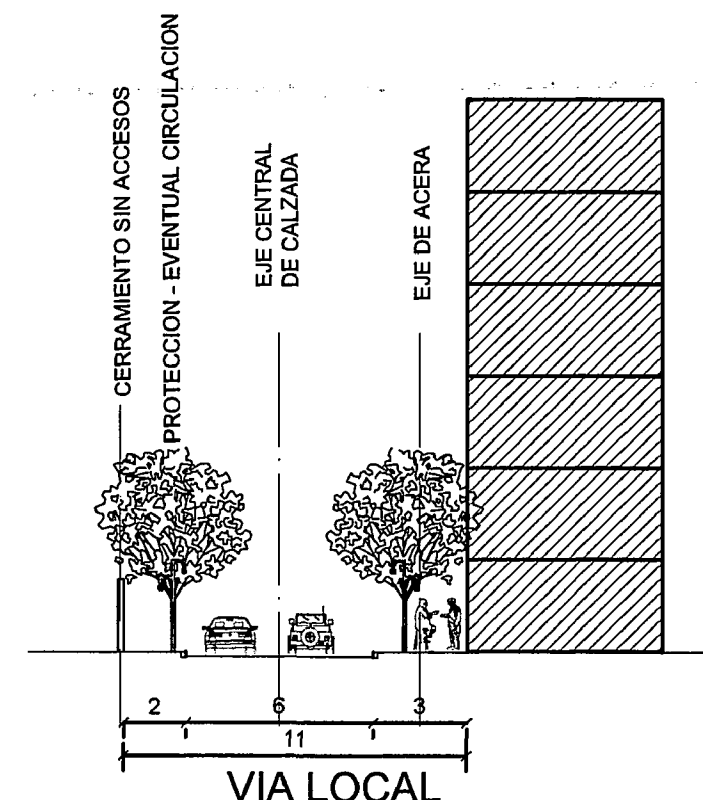
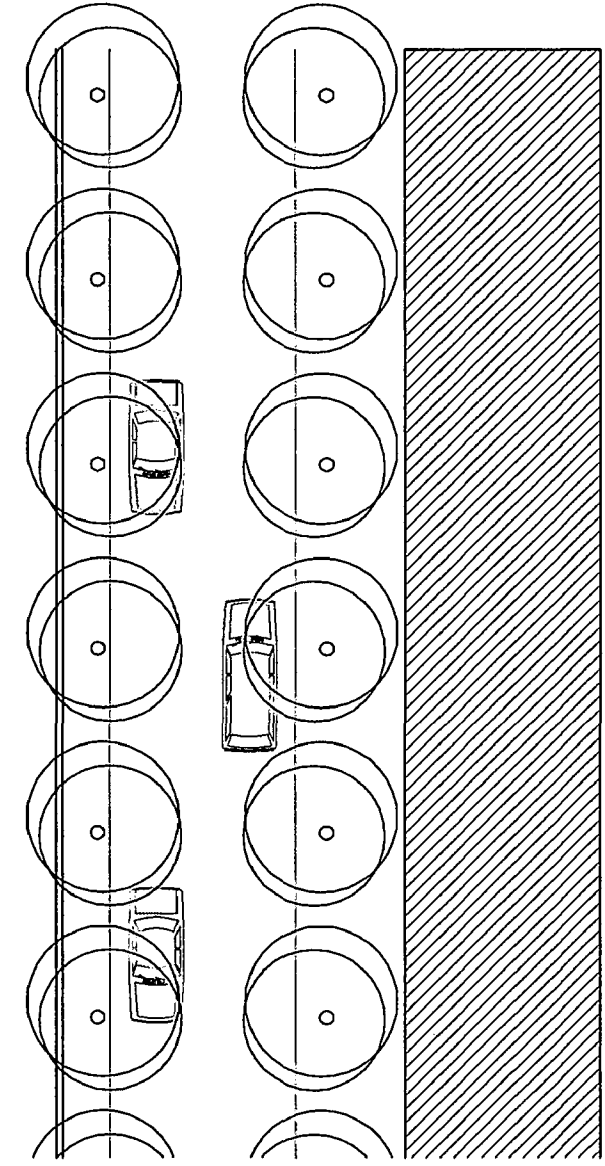
LAMINA

ESCALA  
1:250

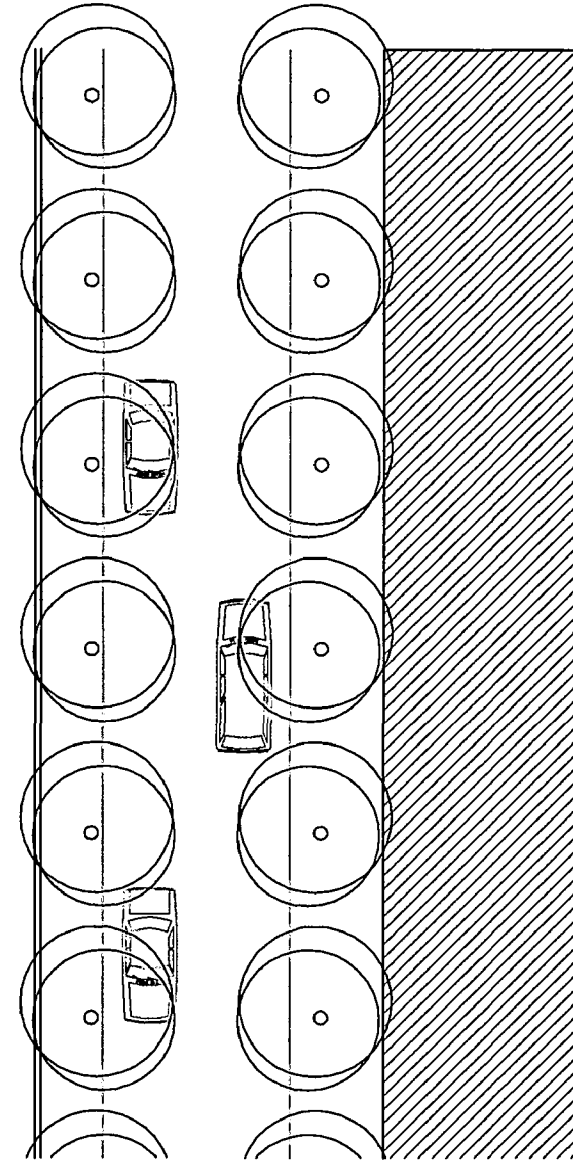
**OU  
07**



CALLE F, CALLE B(ENTRE CALLE D Y MACHALA)  
ALTERNATIVA 1



CALLE F, CALLE B(ENTRE CALLE D Y MACHALA)  
ALTERNATIVA 2





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

**"CIUDAD VICTORIA"  
ORDENAMIENTO  
URBANO**





RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

SECRETARIA DE TERRITORIO  
HABITAT Y VIVIENDA

REFERENCIA

-  AREA VERDE
-  VIVIENDA
-  COMERCIO - SERVICIOS - OTROS EQUIPAMIENTOS
-  EQUIPAMIENTO
  - E1: Educación
  - E1-1: Colegio Público
  - E1-2: Universidad
  - E3: Centro de Salud
  - E4: Centro de Desarrollo Comunitario
  - E5: Recreativo
  - E6: Culto (Equipamiento existente en el sector)
  - E7: Seguridad
  - E10: Infraestructura - Infra Especial (Equipamiento existente en el sector)
  - E11: Comercio y Social

CONTIENE

**EQUIPAMIENTO**

FECHA

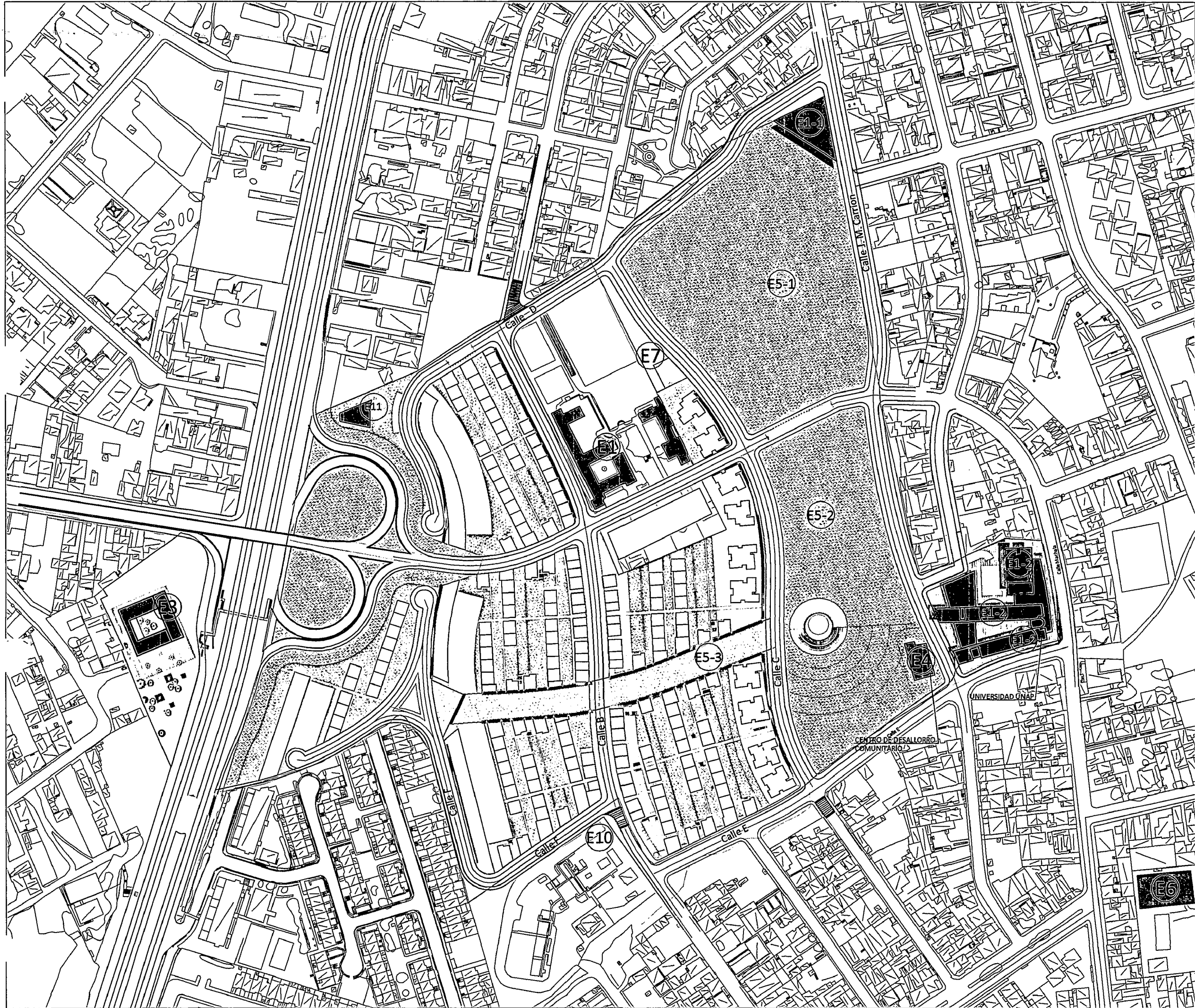
MARZO 2012

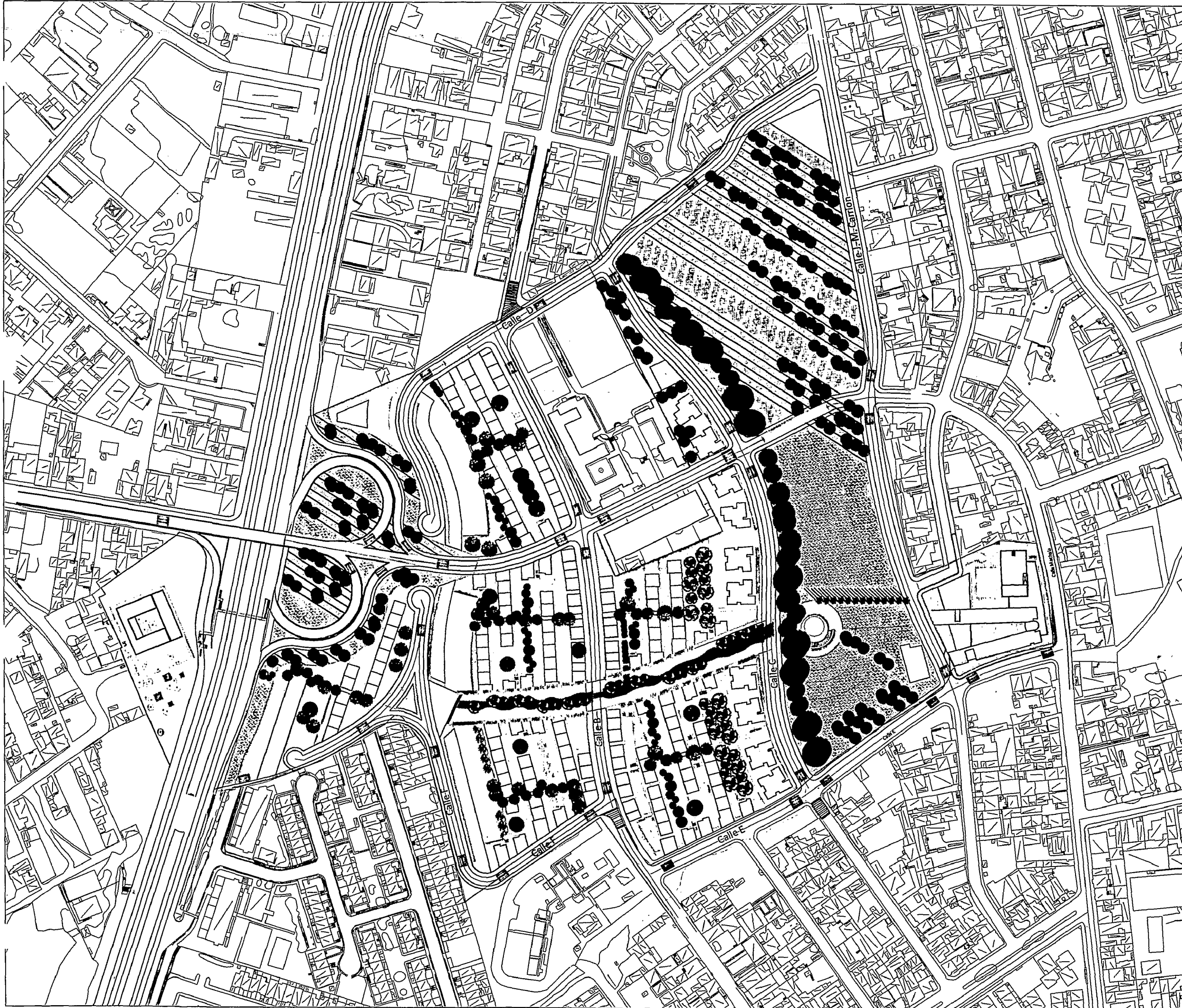
LAMINA

OU  
08

ESCALA

1:2500








INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

"CIUDAD VICTORIA"  
**ORDENAMIENTO  
URBANO**

RESPONSABLE TÉCNICO	APROBACIÓN MUNICIPAL
Arq. Patricia Fondello	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

- REFERENCIA
-  ESPACIO PUBLICO
  -  EQUIPAMIENTO PRIVADO
  -  EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE **AREA VERDE  
EQUIPAMIENTO PUBLICO  
Y PRIVADO**

FECHA	MARZO 2012	LAMINA
ESCALA	1:2500	<b>OU 09</b>



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

ORDENAMIENTO  
URBANO

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

EQUIPAMIENTO E1: Educación  
E1-1: Colegio Público  
E1-2: Universidad  
E4: Centro de Desarrollo Comunitario  
E5: Recreativo

ALTURAS DE EDIFICACION

■ ALTURA DE 8 HASTA 14 PISOS

□ ALTURA HASTA 6 PISOS

CONTIENE

UNIVERSIDAD ALFREDO  
PEREZ GUERRERO

FECHA

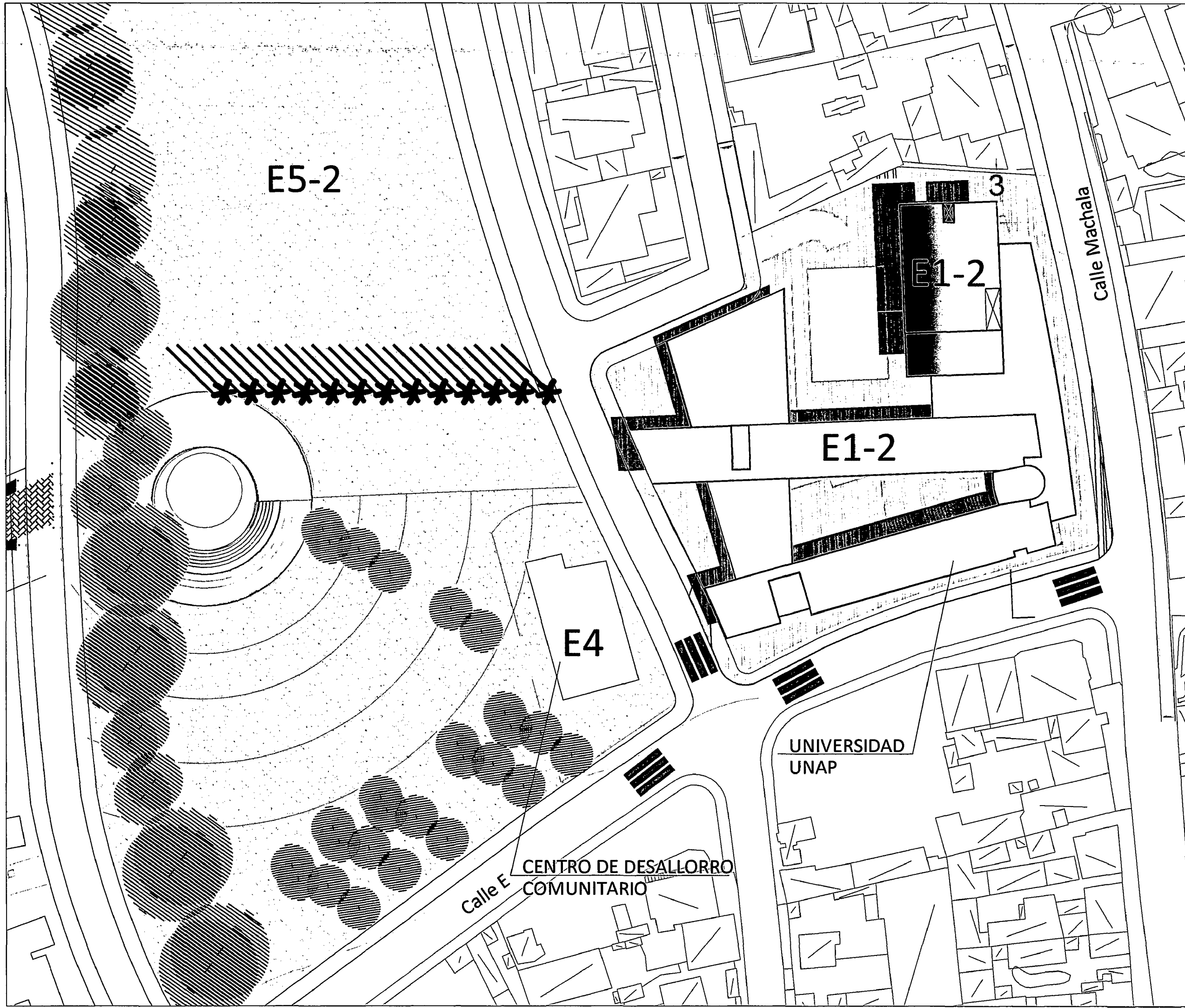
MARZO 2012

LAMINA

OU  
10

ESCALA

1:750



E5-2

E1-2

3

E1-2

E4

UNIVERSIDAD  
UNAP

CENTRO DE DESARROLLO  
COMUNITARIO

Calle E

Calle Machala





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA  
PARED**

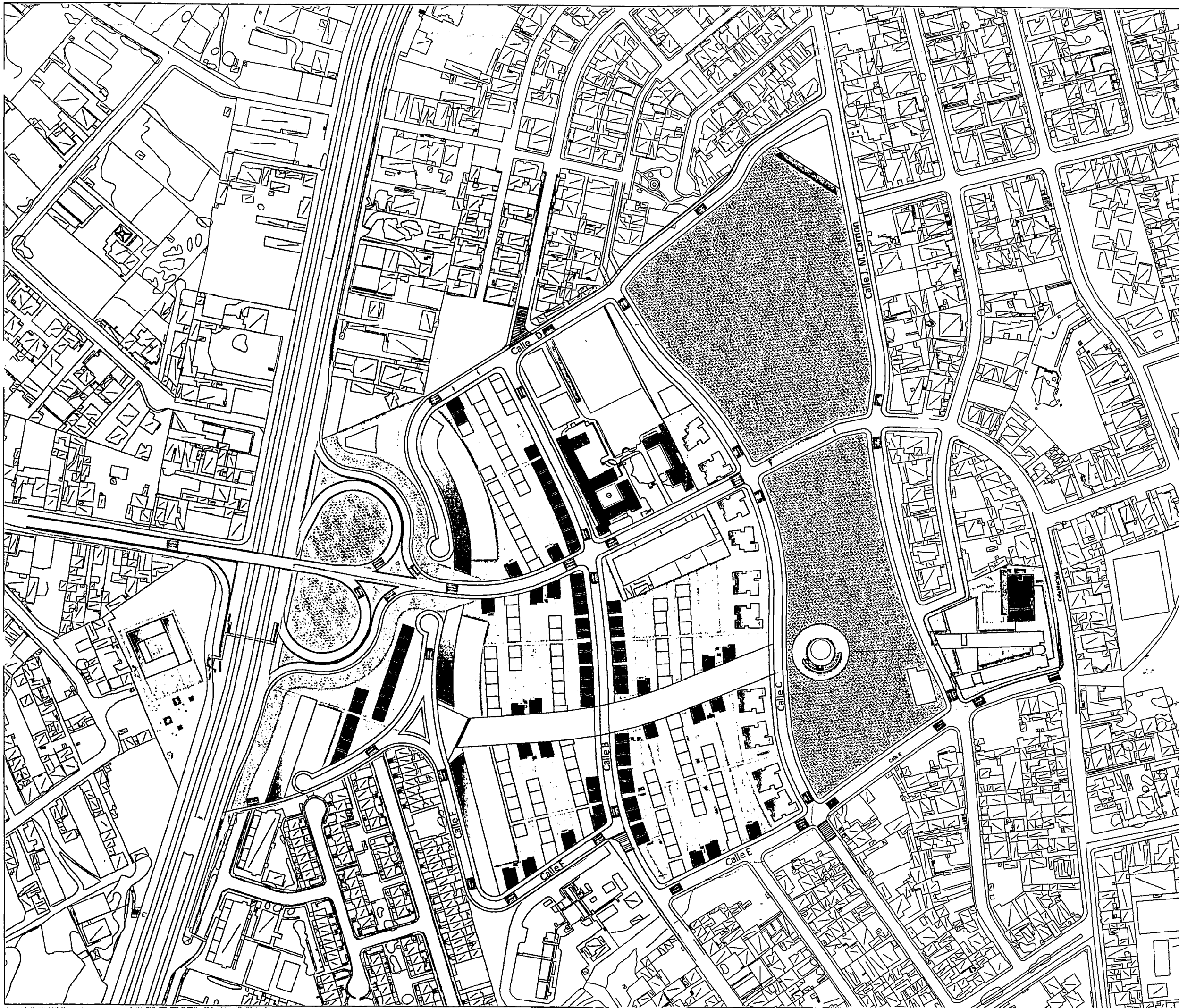
**"CIUDAD VICTORIA"**  
**ORDENAMIENTO  
URBANO**

RESPONSABLE TÉCNICO	APROBACIÓN MUNICIPAL
Arq. Patricia Fondello	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

- REFERENCIA
- BLOQUES AISLADOS O CONTINUOS EN HILERAS DE DEPARTAMENTOS Y DUPLEX SOBRE LINEA DE FABRICA
  - BLOQUES AISLADOS O CONTINUOS EN HILERAS DE DEPARTAMENTOS Y DUPLEX SOBRE LINEA DE FABRICA
  - BLOQUES AISLADOS O CONTINUOS DE DEPARTAMENTOS Y DUPLEX SOBRE LINEA DE FABRICA
  - EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN FORMA DE BLOQUE AISLADO SOBRE LINEA DE FABRICA
  - BLOQUES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN FORMA DE BLOQUE AISLADO SOBRE LINEA DE FABRICA
  - UNAP: RETIRO LATERAL DE 3M Y EN LAS CALLES HACIA LOS CUATRO FRENTES SOBRE LINEA DE FABRICA
  - CENTRO DE SALUD: RETIRO LATERAL DE 5M Y FRONTAL HACIA LA AVENIDA MARISSAL SUCRE 10M
  - EQUIPAMIENTO SOBRE LINEA DE FABRICA
  - CONSTRUCCION EXISTENTE

CONTIENE  
**TIPOLOGIAS Y FORMA  
DE OCUPACION**

FECHA	MARZO 2012	LAMINA
ESCALA	1:2500	OU 11



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

**QUINTA**  
**P.A.R.E.D**

"CIUDAD VICTORIA"  
**ORDENAMIENTO  
URBANO**





RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

SECRETARÍA DE TERRITORIO,  
HABITAT Y VIVIENDA

REFERENCIA

-  ALTURA DE 10 HASTA 16 PISOS
-  ALTURA DE 8 HASTA 14 PISOS
-  ALTURA HASTA 8 PISOS
-  ALTURA HASTA 6 PISOS

CONTIENE

**ALTURAS DE  
EDIFICACION**

FECHA

MARZO 2012

LAMINA

**OU  
12**

ESCALA

1:2500

ANEXOS



INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

### ORDENAMIENTO URBANO

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

- AV. ANTONIO JOSÉ DE SUCRE
- EJE CONECTOR
- TRAMA VIAL PROPUESTA
- EJE PEATONAL
- LÍMITE DEL TERRENO
- NODOS
- ÁREAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS PRINCIPALES

CONTIENE

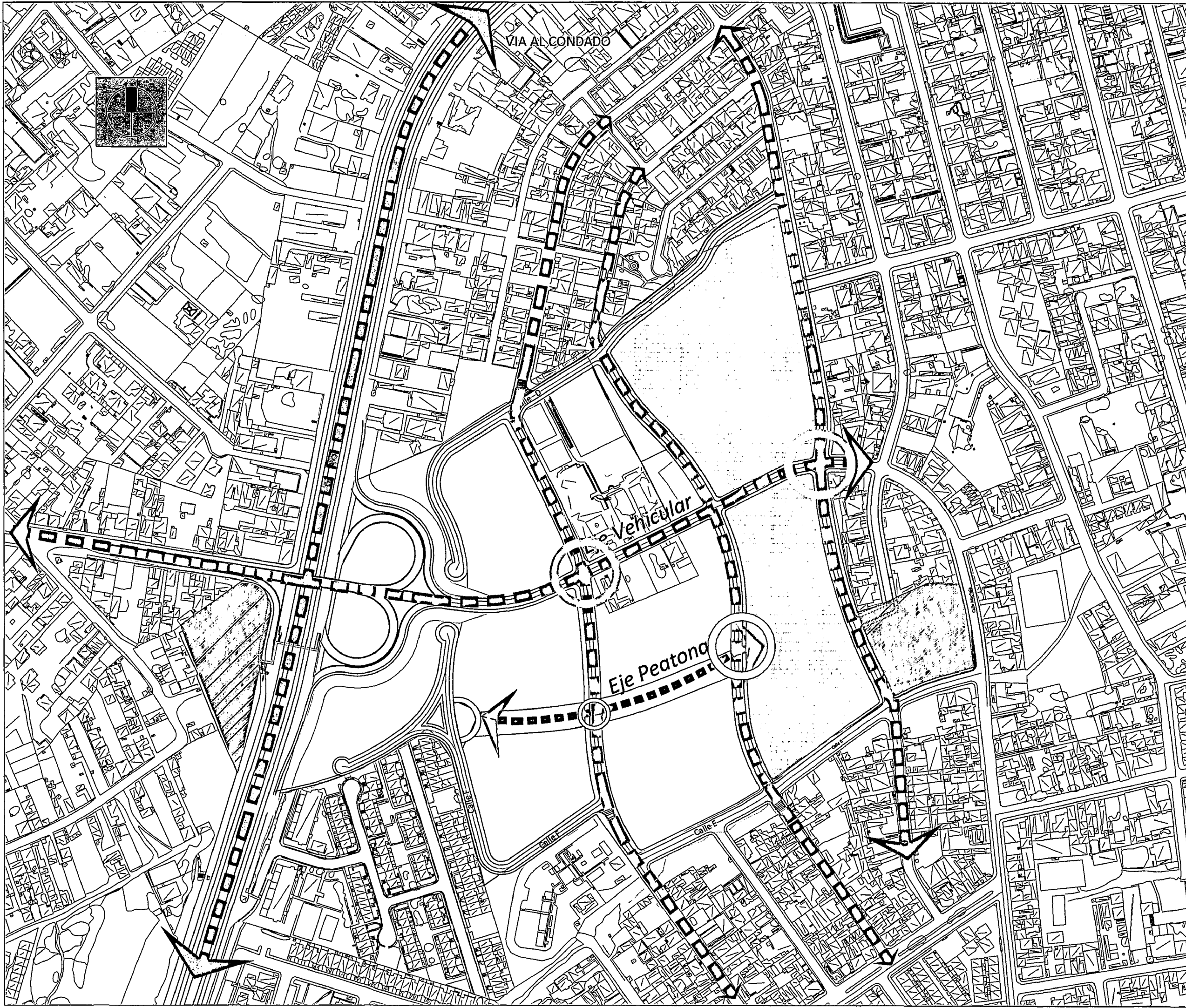
### SISTEMA ESTRUCTURANTE

FECHA  
MARZO 2012

LAMINA

OU  
A1

ESCALA  
1:3000





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

QUINTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

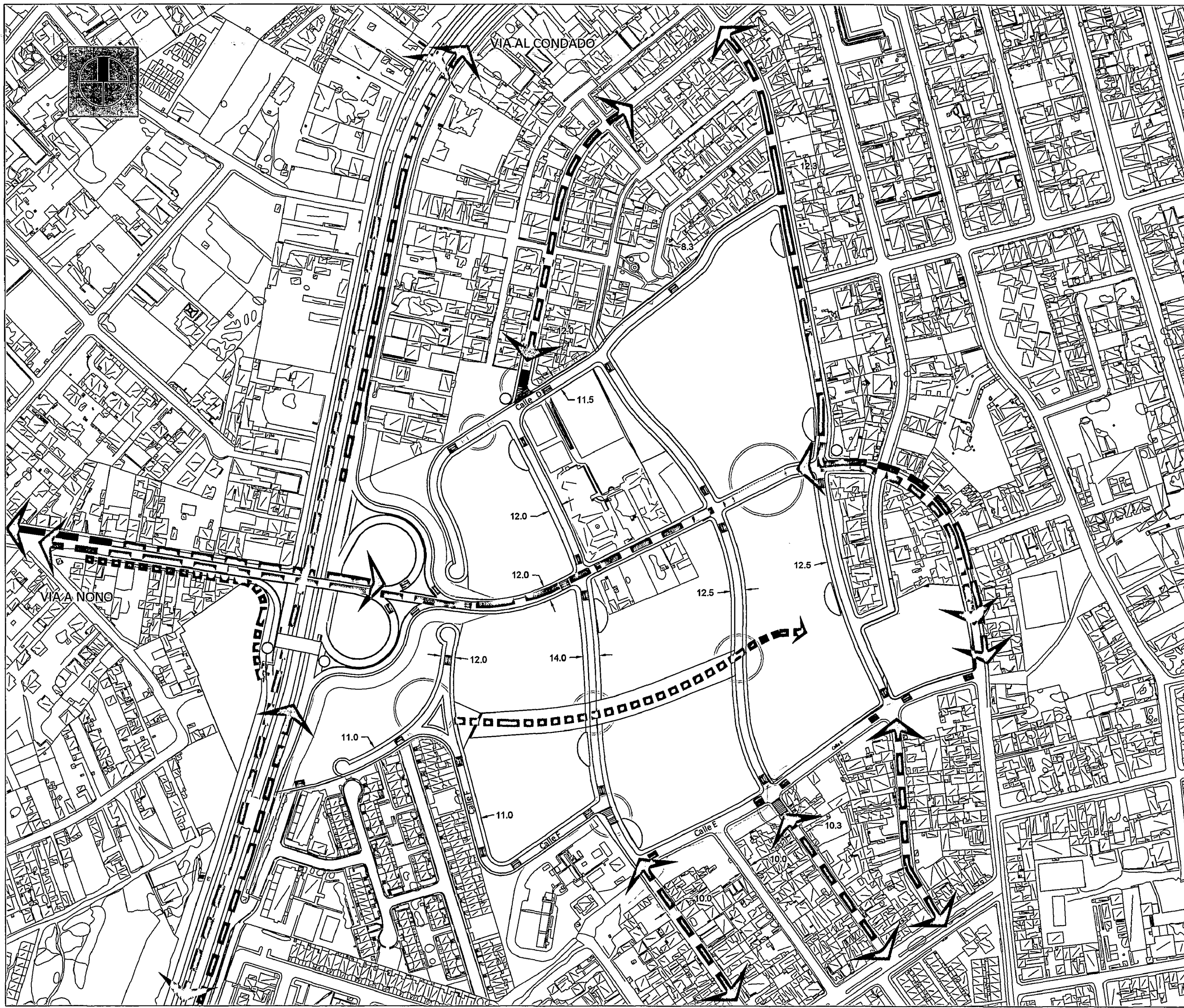
# ORDENAMIENTO URBANO

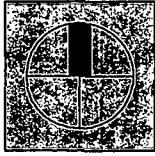
RESPONSABLE TÉCNICO	APROBACIÓN MUNICIPAL
Arq. Patricia Fondello	

REFERENCIA	
	ACCESOS Y SALIDAS
	TRANSPORTE PUBLICO
	CICLOVIA
	EJE PEATONAL
	PLATAFORMAS PEATONALES
	PLATAFORMAS PEATONALES (CON REDUCTORES DE VELOCIDAD)
	PUENTE SOBRE AV. MARISCAL SUCRE (MUNICIPIO)
	PARADAS DE BUSES
	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
	PASO PEATONAL

CONTIENE  
**MOVILIDAD**

FECHA	MARZO 2012	LAMINA	OU A2
ESCALA	1:3000		





INSTITUTO  
ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD  
SOCIAL

CUENTA  
PARED

"CIUDAD VICTORIA"

ESTADO  
ACTUAL

RESPONSABLE TÉCNICO

APROBACIÓN MUNICIPAL

Arq. Patricia Fondello

REFERENCIA

DELIMITACIÓN TERRENO  
SEGUN LEVANTAMIENTO

AREA DE VIA

CONTIENE

AFECTACION VIAL

FECHA

MARZO 2012

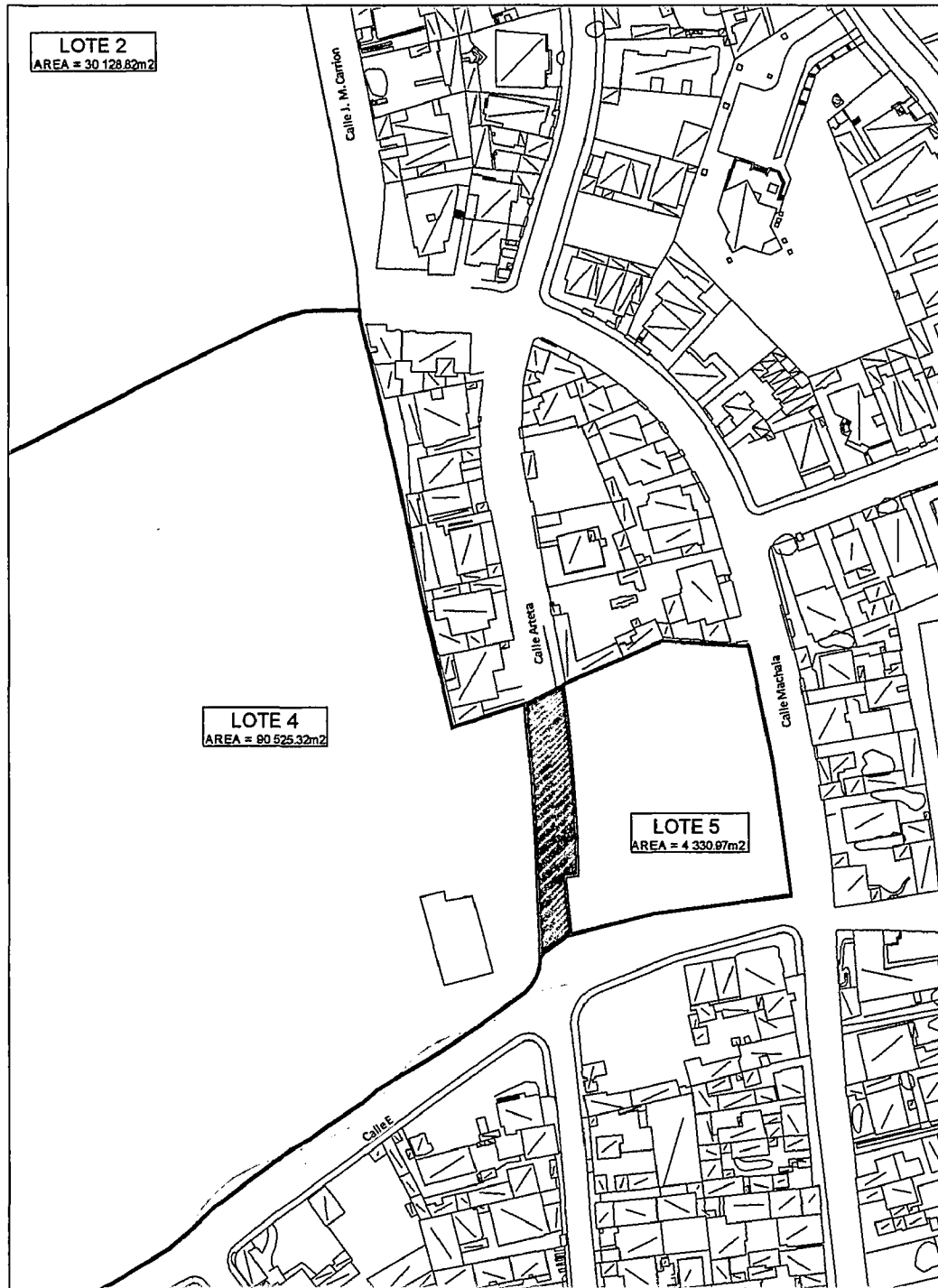
LAMINA

OU  
A4

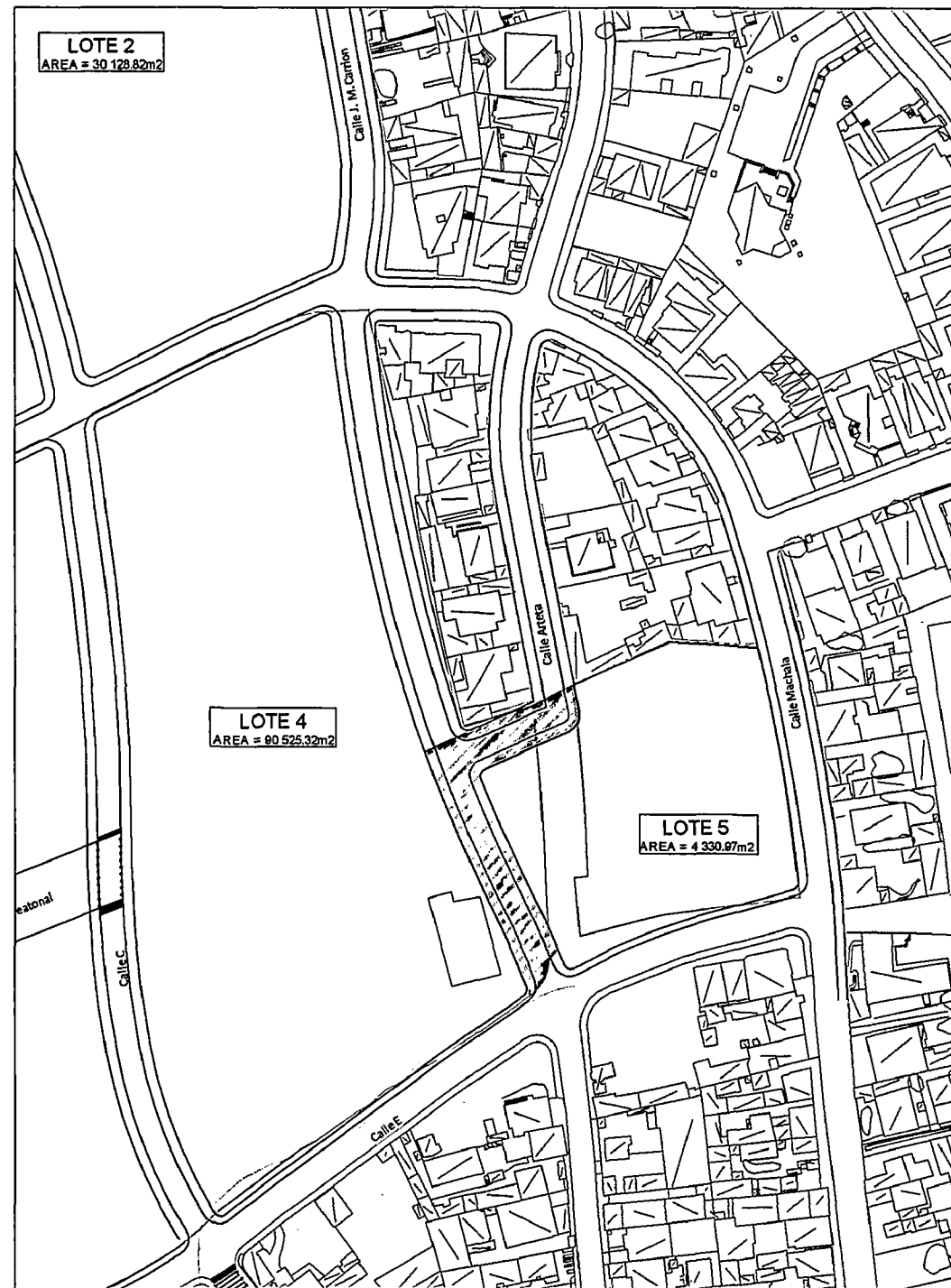
ESCALA

1:2000

01



ESTADO ACTUAL  
Area vía= 803.6m²



PROPUESTA  
Area vía= 1 293.0m²