

LA MENA
Ordenanza Especial Sustitutiva
2013

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes.....

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exención temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

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

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;

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

Que la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio denominado materia de esta ordenanza.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “La Mena”;

Que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Resolución No. EPMHV-EMERGENCIA-001-2011, de fecha 16 de mayo del 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que han perdido sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la Contratación Directa en las contrataciones de emergencia de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados “La Mena” y “Bellavista de Carretas”.

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO
DENOMINADO “LA MENA”
SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0091**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto La Mena es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios cuyos límites se establecen en el plano P-01 “Delimitación del Predio”.

LOTE	DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	PREDIO	ÁREA M ²	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	1236239	31.546.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			802251	1.295.11	EQUIPAMIENTO

Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

ART. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el proyecto de Vivienda LA MENA es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y art. 186 COOTAD se dispone que sean tramitados por la EPMHV en calidad de promotora/constructora con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales tales como: tasas de aprobación; garantías de construcción, para cuyo efecto la EPMHV presentará ante la Administración Zonal respectiva, un documento escrito sobre el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable sobre las garantías de construcción; pagos administrativos; registro de planos; licencia de construcción; declaratoria de propiedad horizontal; permiso de habitabilidad; y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

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

Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.- Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores,

la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo integral para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda, en el marco de la normativa vigente.

Art. 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos del proyecto, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa, serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro adjunto "Coeficientes de ocupación de suelo" de la lámina P-14 "Edificabilidad" son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, recreación, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales, merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta Ordenanza, son los establecidos en los planos de estructuración vial y paseos peatonales con sus diseños específicos.
Láminas P-06 "Sistema Vial" y P-07 "Perfiles Viales"

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros, que serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto.
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservará la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El proyecto arquitectónico buscará su plena integración al entorno.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:** Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**
 - El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo y el tendido de baja tensión será subterráneo.
3. **TELÉFONIA Y COMUNICACIONES:**
 - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
 - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
 - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, garantizando acceso a Tecnologías de Información y Comunicación.

Art. 15.-ACERAS.- Las aceras deben observar los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 16.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área del mismo y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
 - Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
 - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Art. 17-ENTORNO NATURAL.- Los bosques, quebradas vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 18.-USOS PORMENORIZADOS.- Se asigna la zonificación R3, en planta baja para los locales que den a la vía Río Conuris y R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores de todo el proyecto serán exclusivamente residenciales, según plano adjunto P-11 "Usos de Suelo".

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

1.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO: Puede implementarse usos de:

- EQUIPAMIENTO: Educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio, centro de desarrollo comunitario y semejantes, si existe la demanda.
- SERVICIOS: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares existentes en la parroquia La Mena, barrio Hogar de Ancianos, cubren la demanda del proyecto materia de la presente ordenanza.

2.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 19.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 21.- ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- Comercios: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50 m².
- Servicios, oficinas, equipamiento y recreación: Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo, sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 6,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos. Y su construcción será por etapas de acuerdo a la demanda. En caso de no construirse esta área formará parte del área verde.

Art 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, como consta en los planos correspondientes a la presente ordenanza.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto, este prevalecerá sobre los planos. De existir inconsistencias, las mismas serán absueltas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art 23.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total del proyecto. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

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

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Art 24.- RETIRO FRONTAL.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano de Tipologías P-10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de la acera o área verde.

Art. 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua, conformada por bloques de cuatro pisos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 26.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos, meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.

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

Art. 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9m². y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m². no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m²., hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m²., con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

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

Art. 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA – LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

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

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m². y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- El conjunto habitacional deberá proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 4 plantas.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Viviendas multifamiliares tendrán una altura total de cuatro pisos.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6m., podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m². por vivienda, y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en el presente artículo de esta Ordenanza.

Art. 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos a cuyo fin administrará todas las medidas que le facultó la Municipalidad.

Art. 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Serán ubicadas en plantas bajas, y de requerirse por parte de los usuarios, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará la posibilidad de acondicionar el espacio físico de esta planta para que sea utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida, de existir esta posibilidad el acondicionamiento será realizado y cancelado por el propietario de la vivienda.

Art. 33.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las diferentes normas y políticas municipales y metropolitanas aplicables.

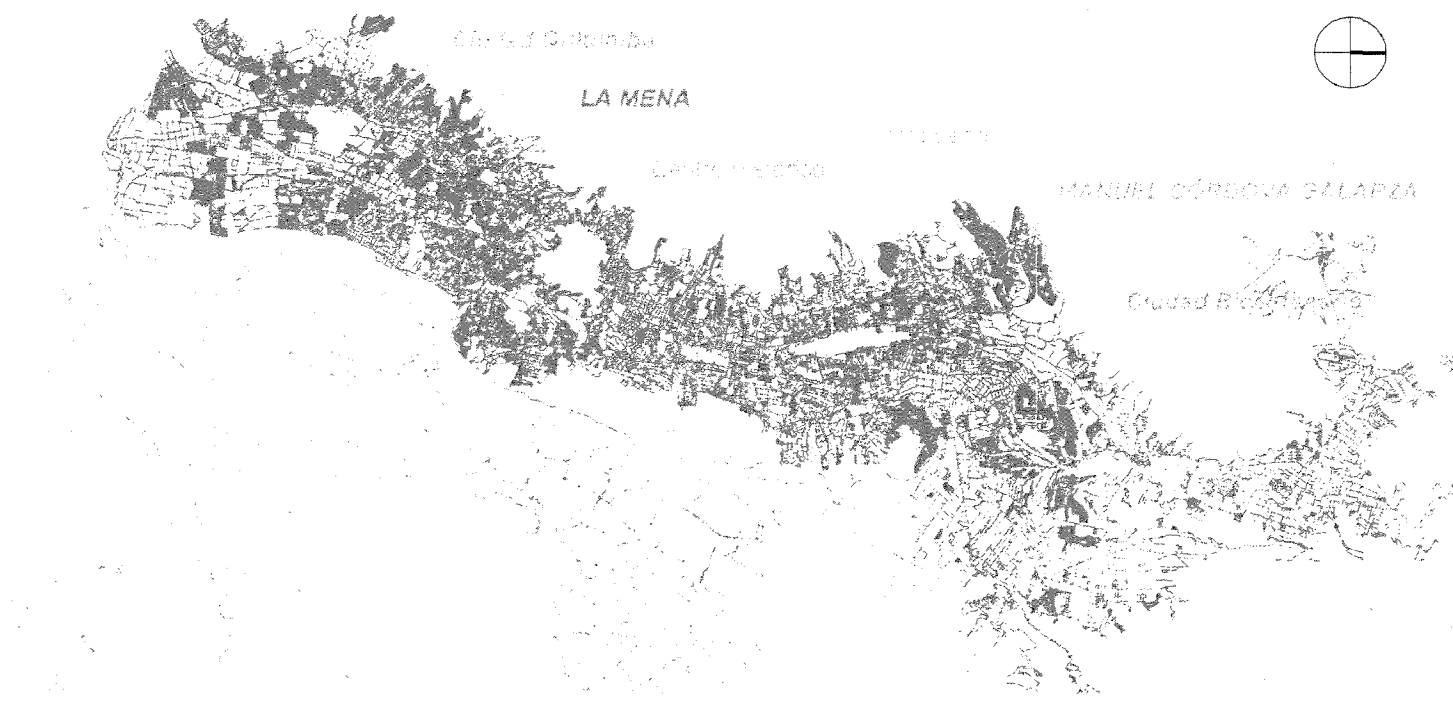
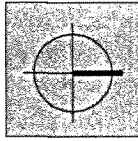
DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0091 y sus anexos, correspondiente a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado La Mena.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2013.



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

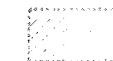
"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



LA MENA

CONTIENE

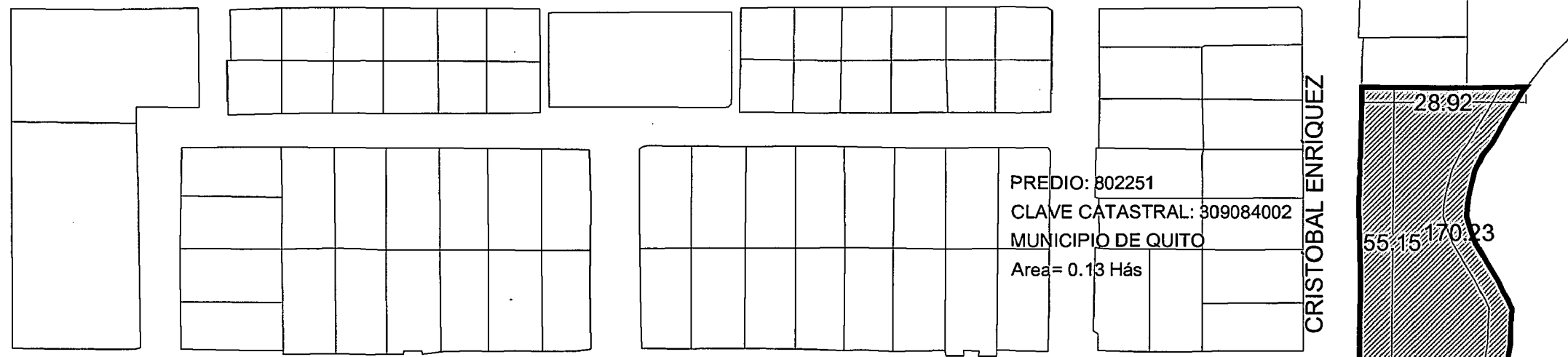
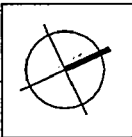
UBICACIÓN

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

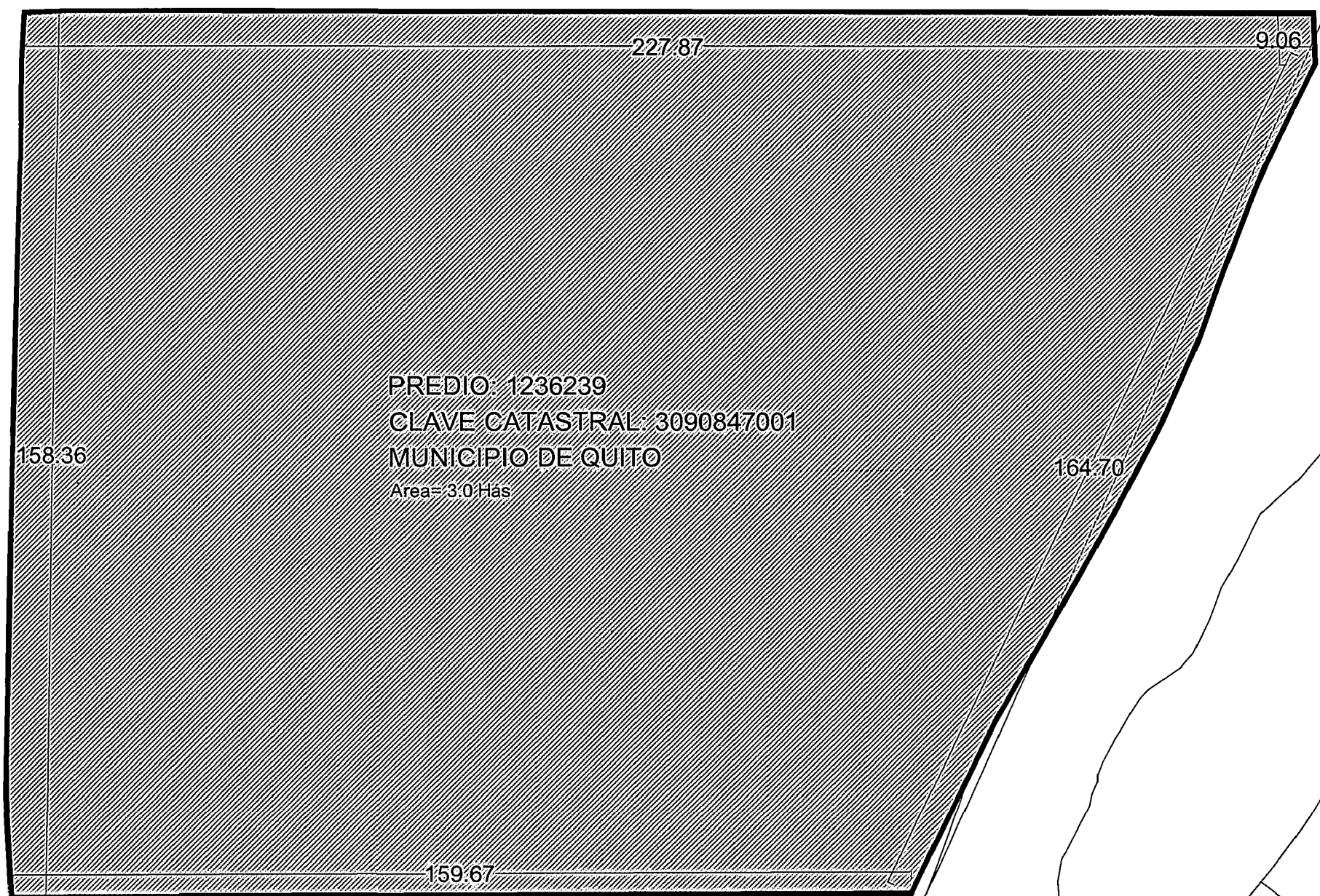
ESCALA
S/E

U-01



PREDIO: 802251
 CLAVE CATASTRAL: 309084002
 MUNICIPIO DE QUITO
 Area= 0.13 Hás

ALONSO BASTIDAS



PREDIO: 1236239
 CLAVE CATASTRAL: 3090847001
 MUNICIPIO DE QUITO
 Area= 3.0 Hás

RIO CONURIS

GALO TORRES



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
 ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

 ÁREA DE INTERVENCIÓN

CONTIENE

DELIMITACIÓN DEL PREDIO

FECHA
 FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
 1:1000

P-01



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2013**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

— LINDEROS

CONTIENE

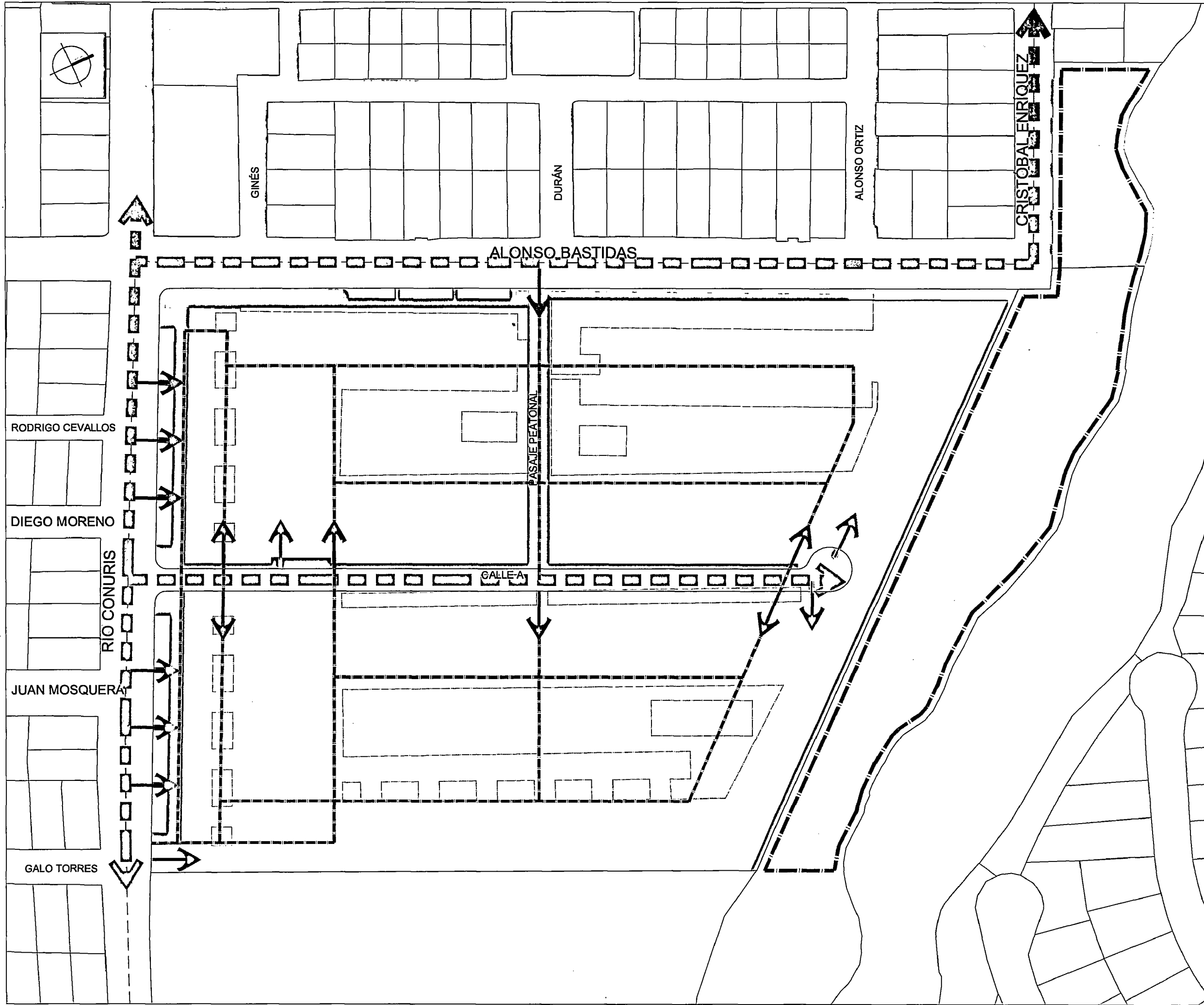
ESTADO ACTUAL

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-02



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial-sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ■ ■ ■ TRAMA VIAL PROPUESTA
- — — — EJES PEATONALES
- → → → ACCESO PEATONAL AL CONJUNTO
- → → → ACCESO VEHICULAR A CONJUNTO
- ■ ■ ■ EQUIPAMIENTO Y ÁREA VERDE

CONTIENE

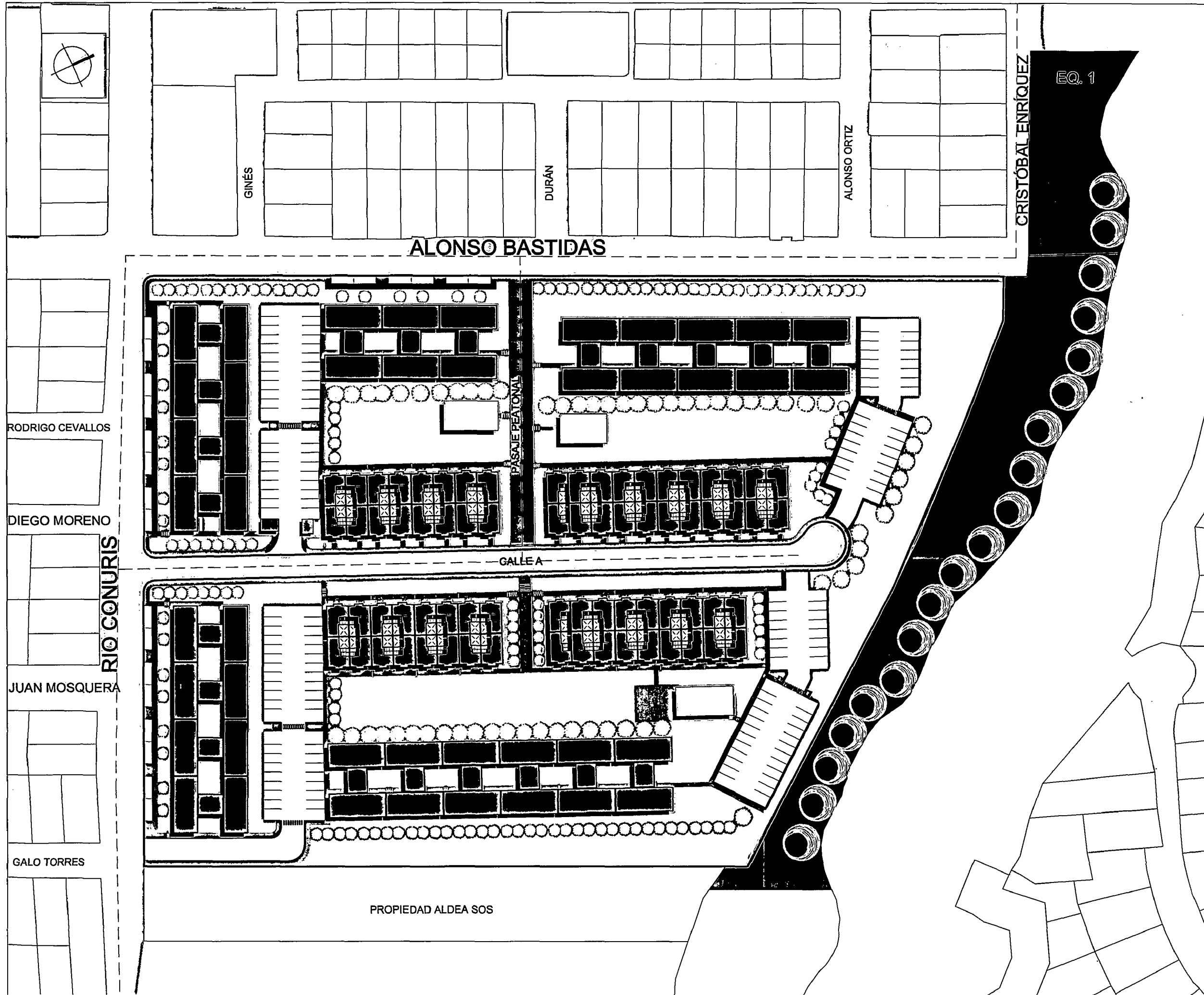
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-03



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2013

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO COMUNAL
- EQUIPAMIENTO COMUNAL

CONTIENE

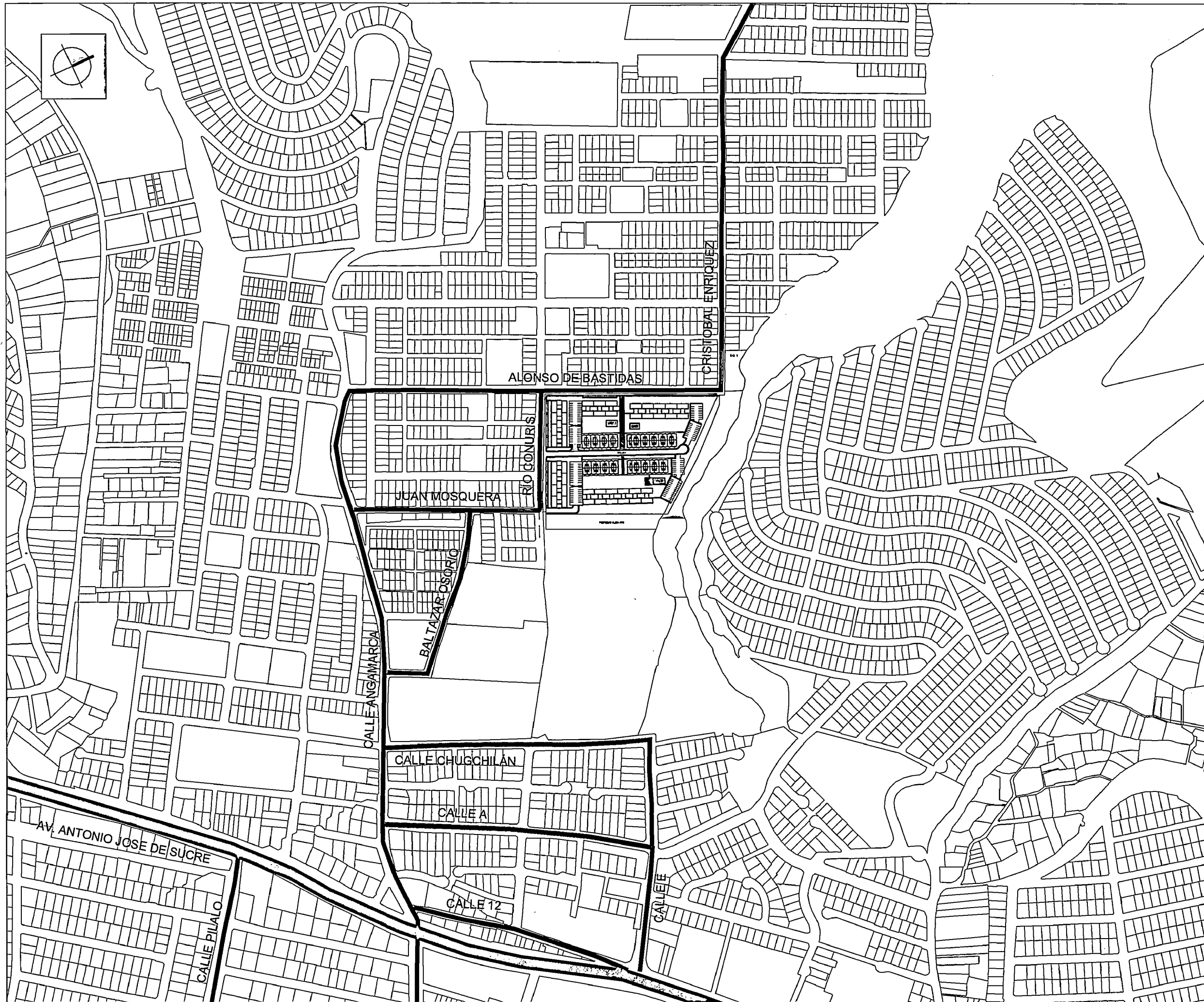
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-04



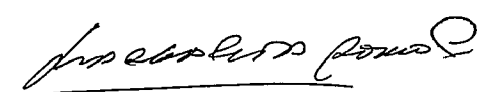
Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA


 ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

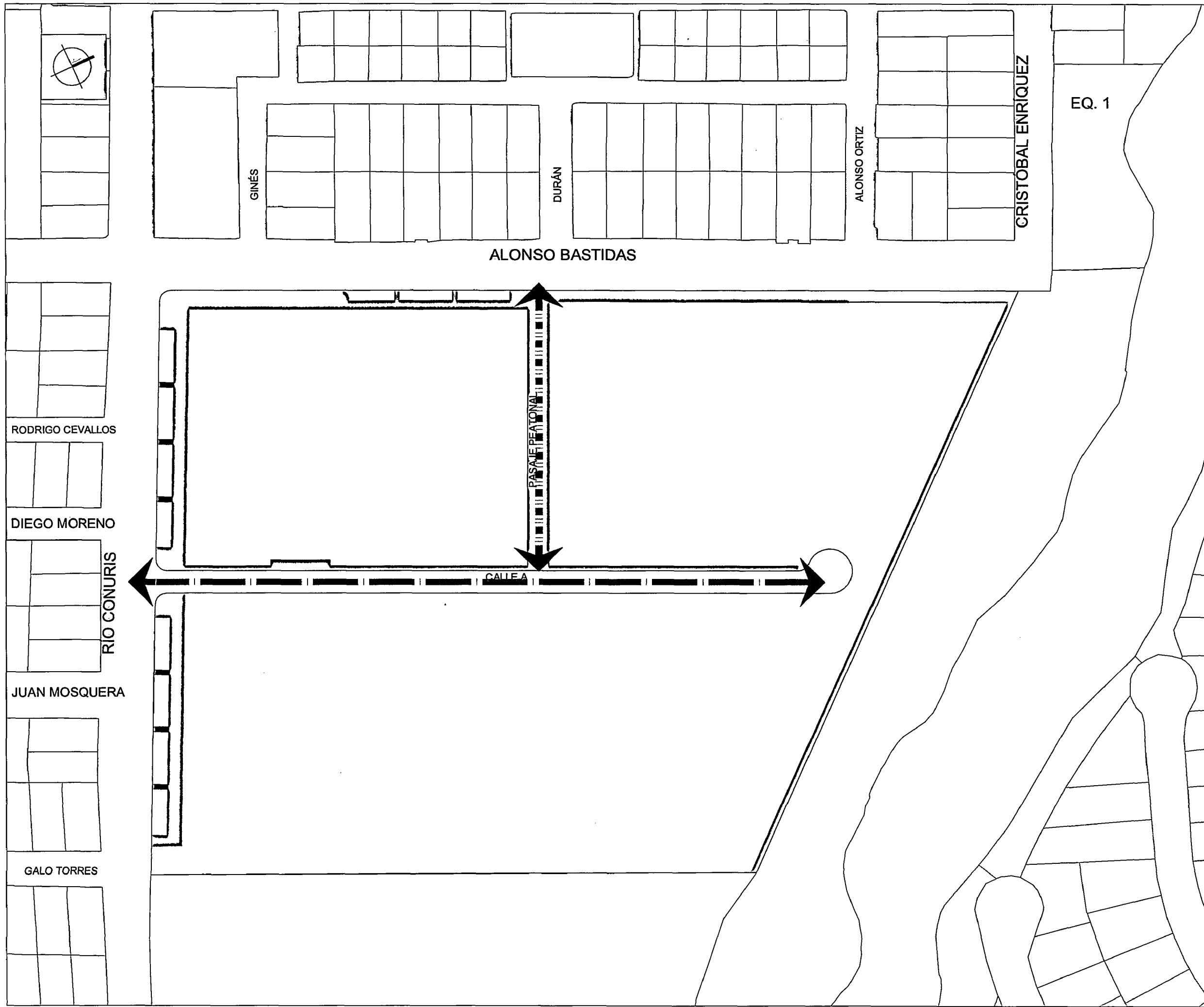
CONECTIVIDAD

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:5000

P-05



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- PEATONAL (6 m)
- LOCAL TIPO E (12 m)

CONTIENE

SISTEMA VIAL

FECHA
FEBRERO 2013

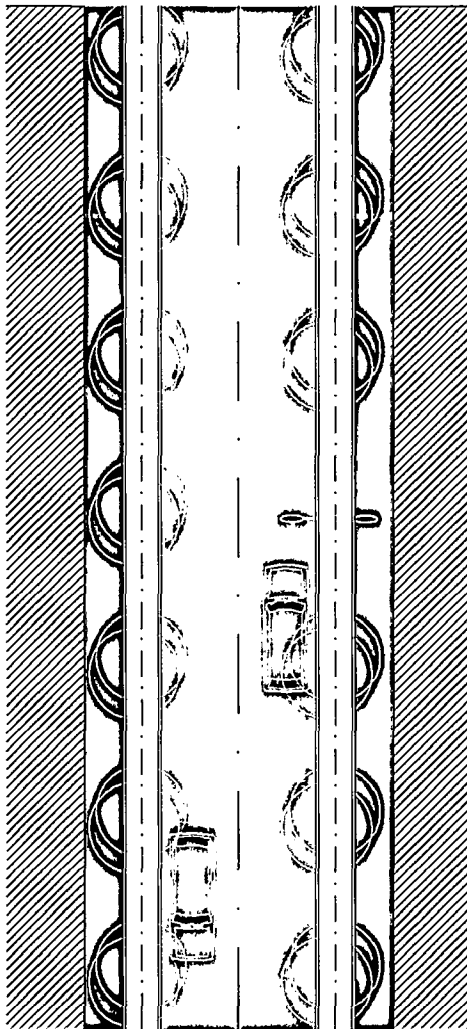
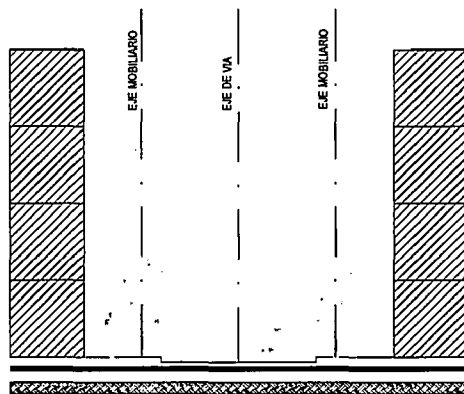
LAMINA

ESCALA
1:1000

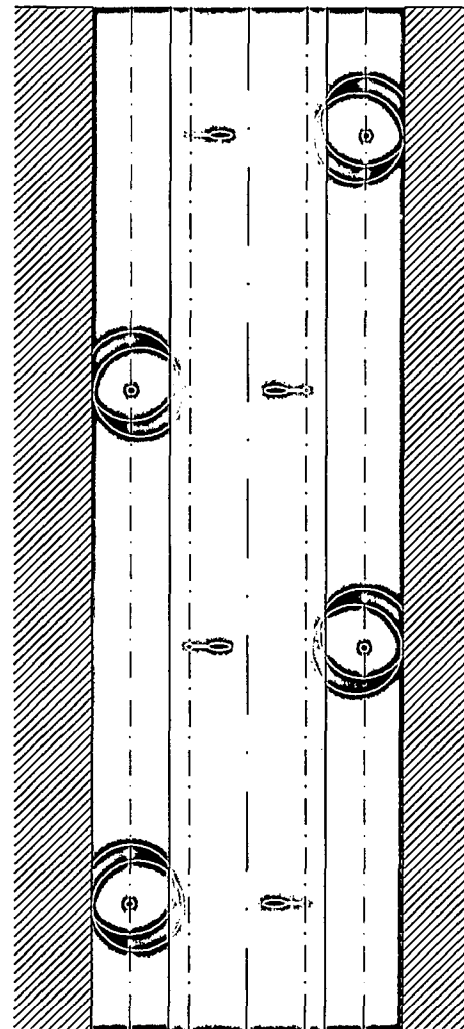
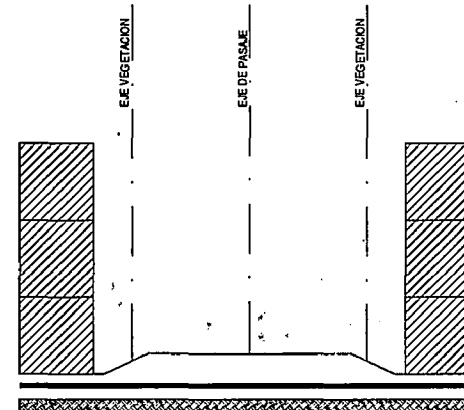
P-06

VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)

CALLE A



PASAJE PEATONAL
INTERIOR DEL PROYECTO
(6.00 m)



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2013

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

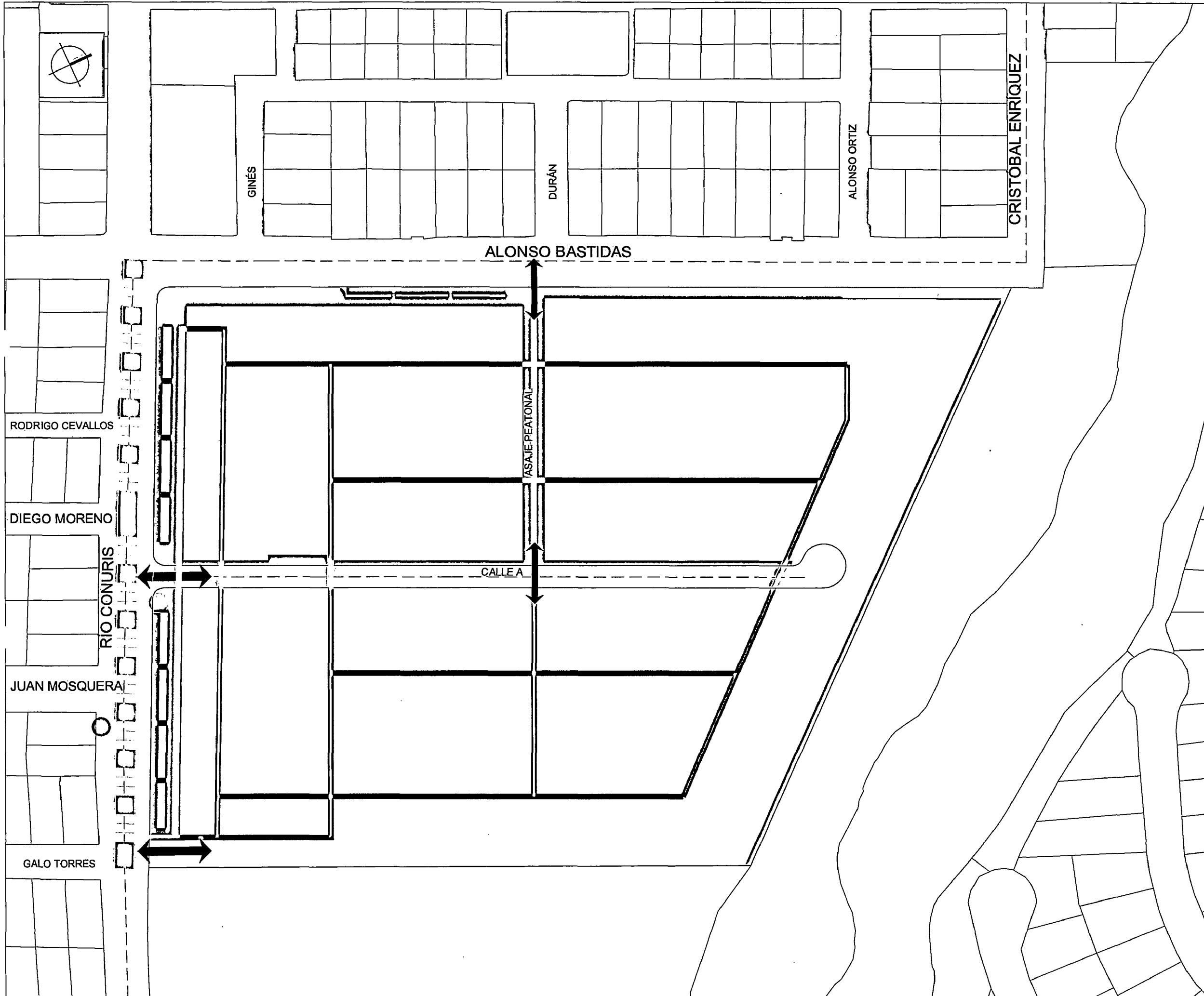
PERFILES VIALES

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:300

P-07



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  ACCESOS Y SALIDAS
-  EJES PEATONALES
-  TRANSPORTE PUBLICO
-  PARADAS DE BUSES
-  ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

CONTIENE

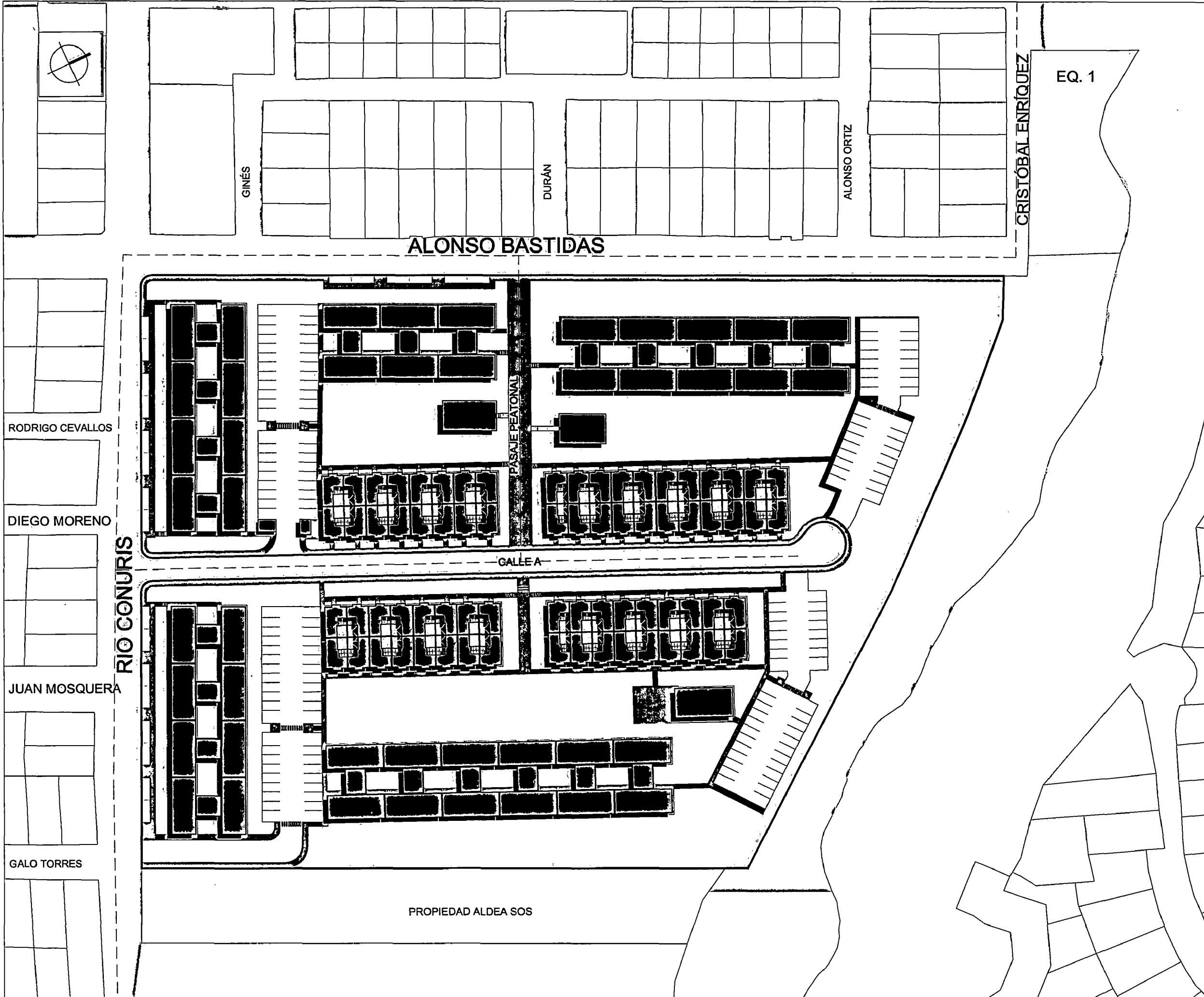
MOVILIDAD

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-08



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

■ ESTRUCTURA EDIFICADA

CONTIENE

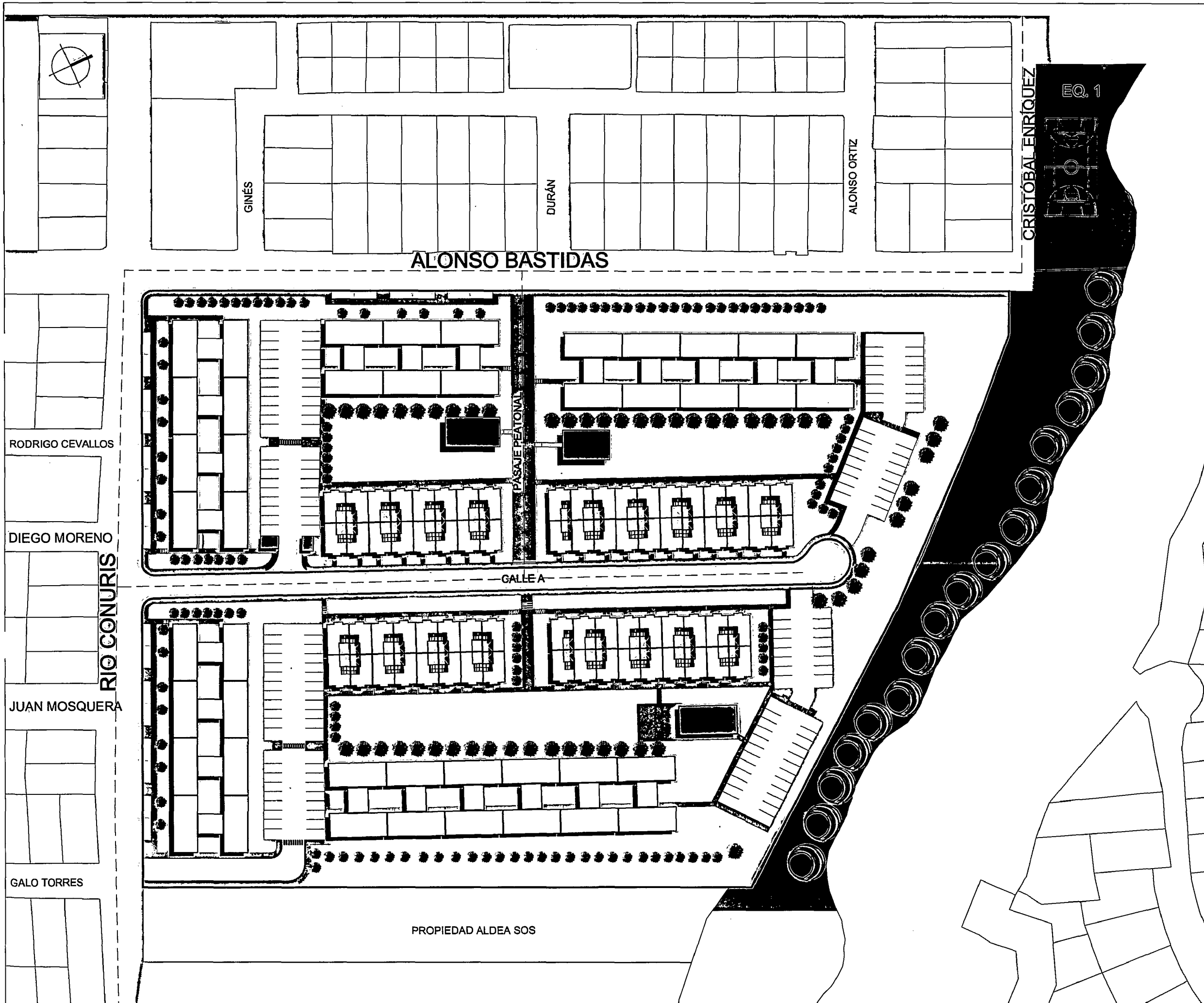
ESTRUCTURA EDIFICADA

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-09



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"
 408 VIVIENDAS
 ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- EDIFICIO DEP. 50
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

CONTIENE

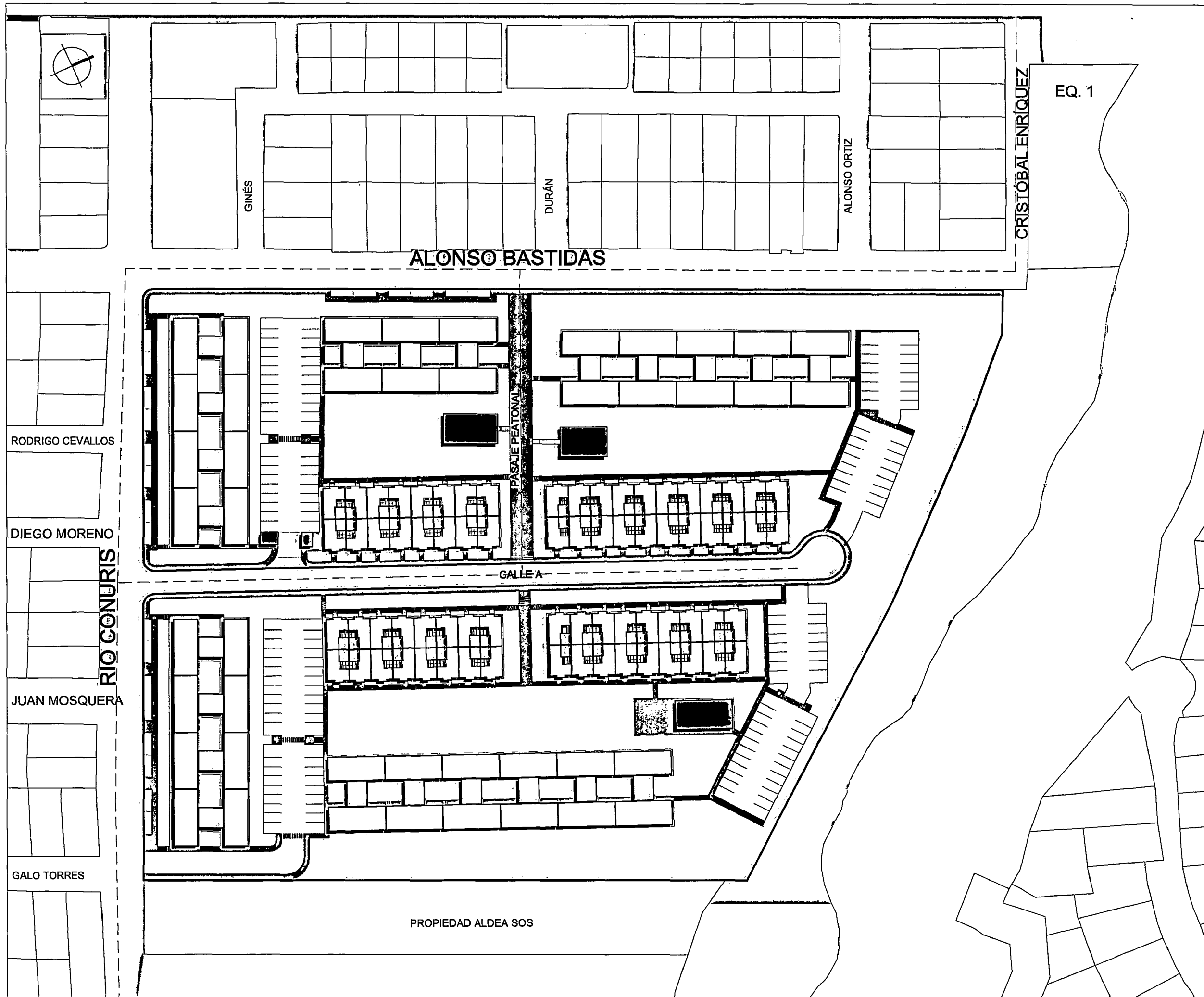
TIPOLOGÍAS

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:10 000

P-10



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- VIVIENDA + COMERCIO PB.
- VIVIENDA
- EQUIPAMIENTO COMUNAL

CONTIENE

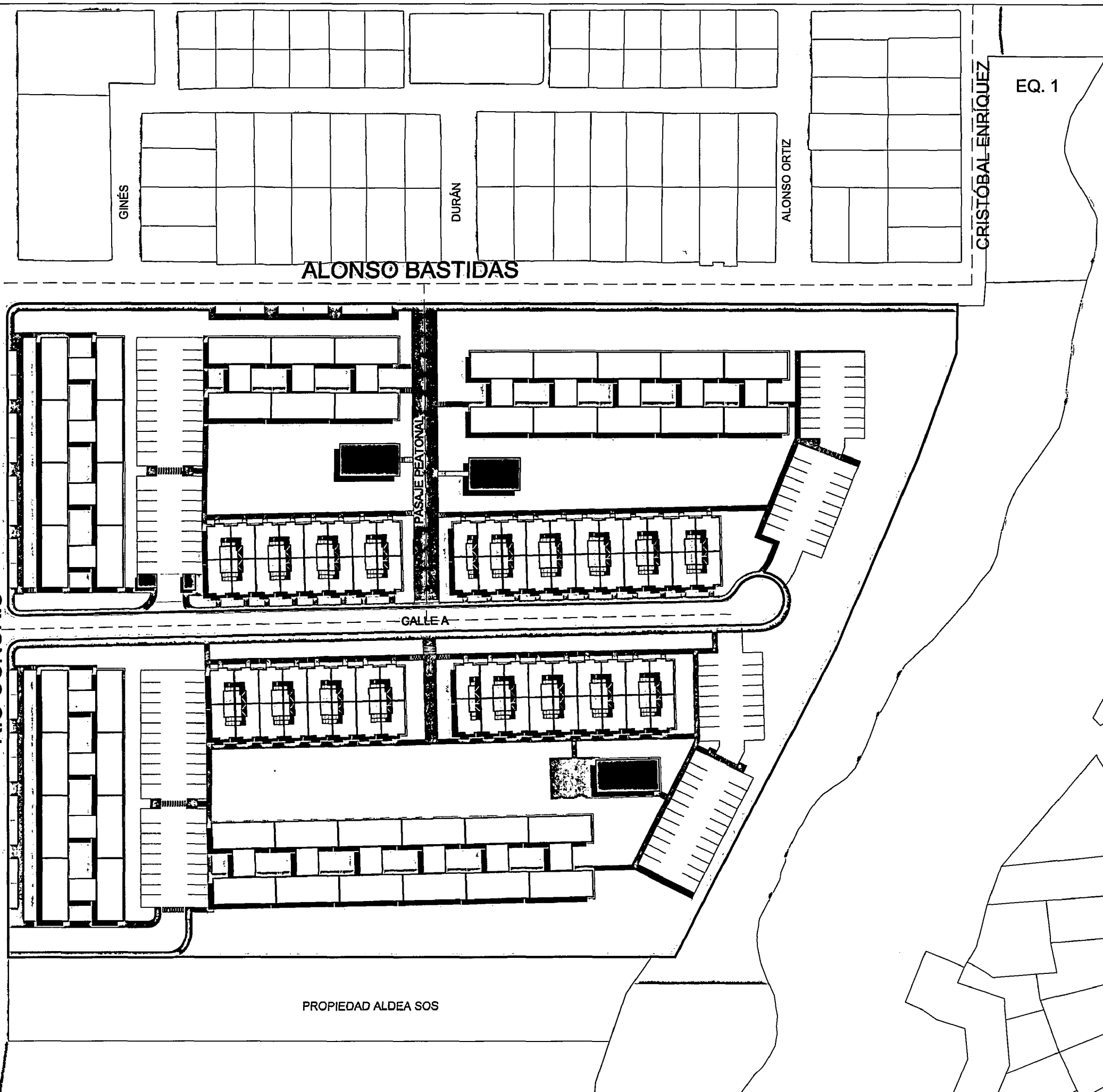
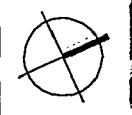
USOS DE SUELO

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-11



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL




"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  3 PISOS
-  4 PISOS
-  HASTA 2 PISOS

CONTIENE

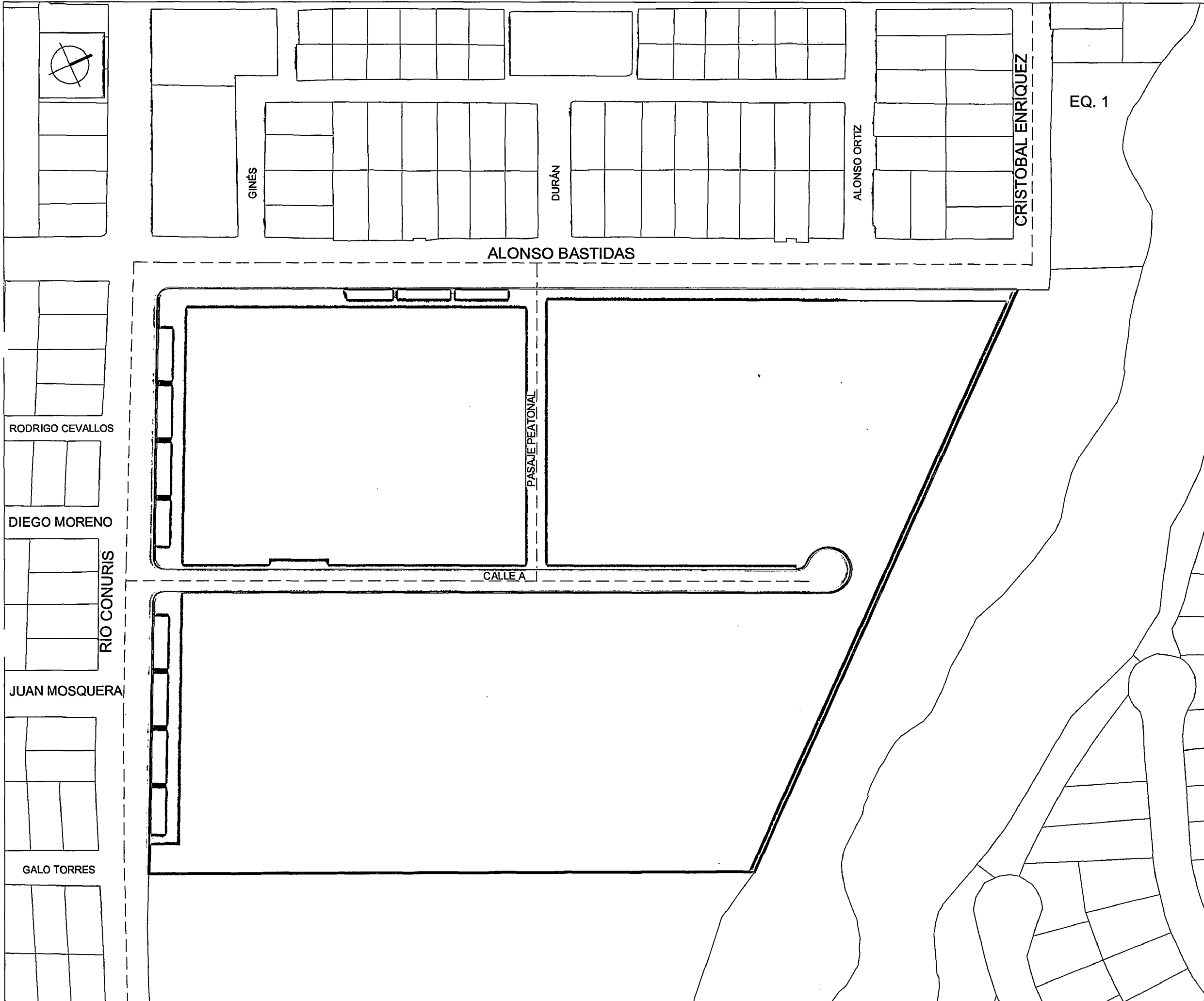
ALTURA DE EDIFICACION

FECHA
FEBRERO 2013

ESCALA
1:1000

LAMINA

P-12



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2013

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
- PERÍMETRO DEL PROYECTO

CONTIENE

MANZANA HABITACIONAL

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-13

COEFICIENTES DE OCUPACION DE SUELO

MANZANA UNICA	AREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
TOTAL	24.099,18	37%	8.934,70	145%	34.909,66

* EL AREA DE LAS MANZANAS INCLUYE PARQUEADEROS

EQUIPAMIENTO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
*EQ 1	1.295,11	0%	-	-	-

* EQUIPAMIENTO RECREATIVO CANCHAS DEPORTIVAS

AREA VIAS	AREA (m2)
-----------	--------------

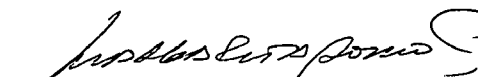
VIA VEHICULAR	1735,35
---------------	---------

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2013

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA



ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

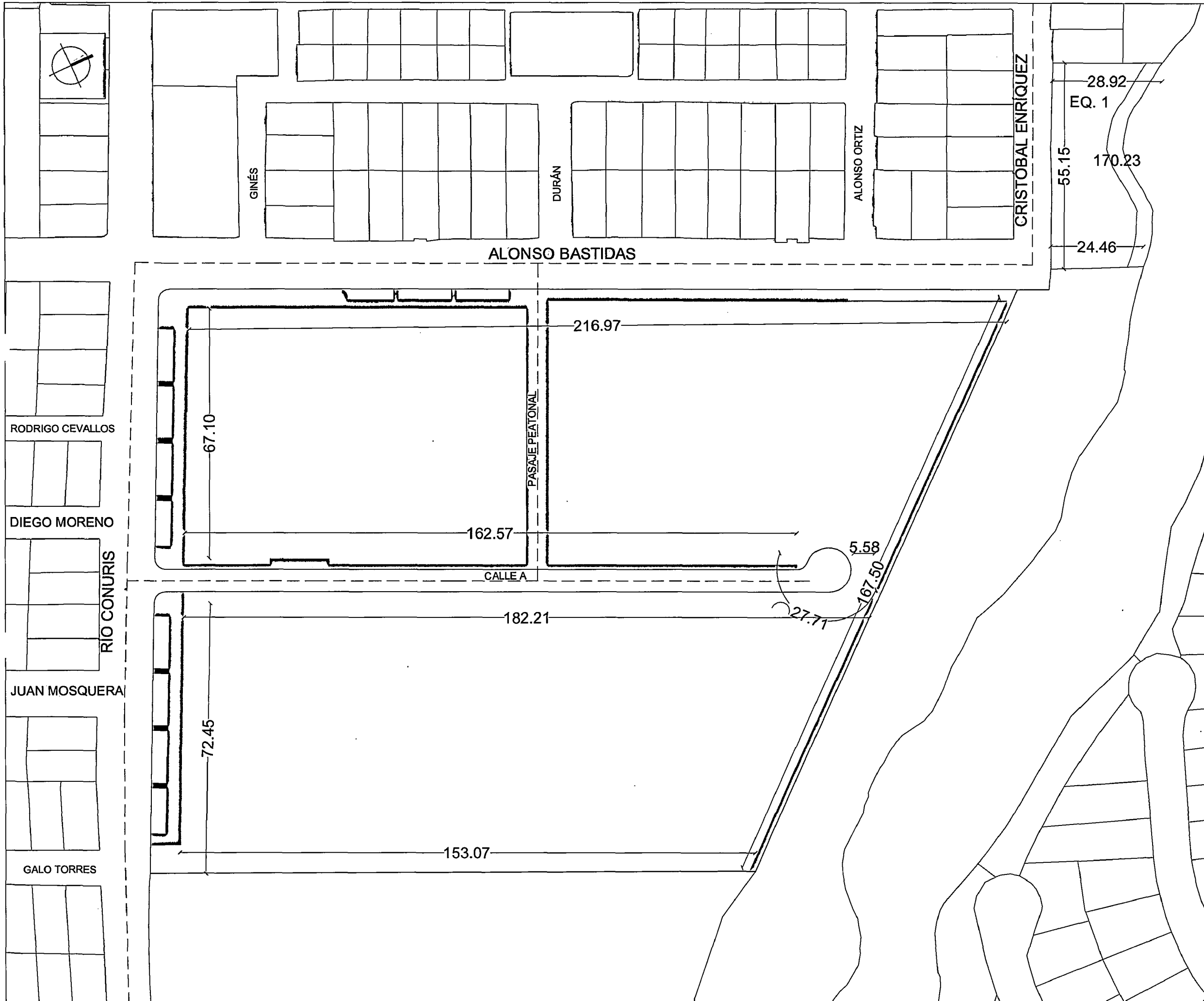
EDIFICABILIDAD

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-14



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2013**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA
FEBRERO 2013

ESCALA
1:1000

LAMINA

P-15



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2013**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Margarita Romo
ARQ. MARGARITA ROMO

CUADRO DE LINDEROS

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
MZ	24.099,18		AREA VERDE	167,50	CALLE RIO CONURIS 67,10	CALLE RIO CONURIS 72,45	CALLE A 195,86	LOTE PARTICULAR 153,07	CALLE ALONSO BASTIDAS 216,97	CALLE A 182,21

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	ESTADO DEL EQUIPAMIENTO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ-1	1.295,11	EQ. PUBLICO	QUEBRADA	170,23	CALLE CRISTOBAL ENRIQUEZ 55,15	CALLE NICOLAS CEVALLOS 24,46	LOTES PARTICULARES	28,92		

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA
FEBRERO 2013

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-16

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-007, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.


Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

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

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;

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

 **Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio denominado materia de esta ordenanza.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "La Mena";

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Resolución No. EPMHV-EMERGENCIA-001-2011, de fecha 16 de mayo del 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que han perdido sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la Contratación Directa en las contrataciones de emergencia de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados "La Mena" y "Bellavista de Carretas".

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "LA MENA" SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0091

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto La Mena es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios cuyos límites se establecen en el plano P-01 "Delimitación del Predio".

LOT E	DENOMINACIÓ N	PROPIETARIO	PREDIO	ÁREA M ²	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	1236239	31.546.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			802251	1.295.11	EQUIPAMIENTO

Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "La Mena" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c) y 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se dispone que sean tramitados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de promotor/constructor, con exoneración de tasas y tarifas tales como tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de cinco años conforme el artículo 510 literal c) del COOTAD. De igual manera quedarán exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b) del artículo 534 del COOTAD.

La concesión de estímulos referida requerirá el cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.- Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

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

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo integral para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda, en el marco de la normativa vigente.

Art. 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos del proyecto, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa, serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro adjunto "Coeficientes de ocupación de suelo" de la lámina P-14 "Edificabilidad" son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, recreación, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales, merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta Ordenanza, son los establecidos en los planos de estructuración vial y paseos peatonales con sus diseños específicos.
Láminas P-06 "Sistema Vial" y P-07 "Perfiles Viales"

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros, que serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto.
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservara la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El proyecto arquitectónico buscará su plena integración al entorno.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:
 - El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.
3. TELÉFONIA Y COMUNICACIONES:
 - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
 - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
 - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, garantizando acceso a Tecnologías de Información y Comunicación.

Art. 15.-ACERAS.- Las aceras deben observar los siguientes lineamientos:

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 16.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área del mismo y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
 - Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
 - Luminarias: Lámparas guía para tránsito seguro.

Art. 17-ENTORNO NATURAL.- Los bosques, quebradas vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 18.-USOS PORMENORIZADOS.- Se asigna la zonificación R3, en planta baja para los locales que den a la vía Río Conuris y R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores de todo el proyecto serán exclusivamente residenciales, según plano adjunto P-11 "Usos de Suelo".

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

1.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO: Puede implementarse usos de:

- EQUIPAMIENTO: Educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio, centro de desarrollo comunitario y semejantes, si existe la demanda.
- SERVICIOS: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares existentes en la parroquia La Mena, barrio Hogar de Ancianos, cubren la demanda del proyecto materia de la presente ordenanza.

2.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 19.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 21.- ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- Comercios: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50 m².
- Servicios, oficinas, equipamiento y recreación: Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo, sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 6,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos. Y su construcción será por etapas de acuerdo a la demanda. En caso de no construirse esta área formará parte del área verde.

Art 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, como consta en los planos correspondientes a la presente ordenanza.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto, este prevalecerá sobre los planos. De existir inconsistencias, las mismas serán absueltas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art 23.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total del proyecto. Se

Ab

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

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

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Art 24.- RETIRO FRONTAL.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano de Tipologías P-10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de la acera o área verde.

Art. 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua, conformada por bloques de cuatro pisos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 26.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.

BB

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos, meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) Se dotará de un cuarto de basura, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Art. 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9m². y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m². no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m²., hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m²., con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

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

Art. 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA – LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

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

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m². y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.50m.

Handwritten signature

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Además se observará lo siguiente:

- El conjunto habitacional deberá proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 4 plantas.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Viviendas multifamiliares tendrán una altura total de cuatro pisos.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6m., podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m². por vivienda, y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en el presente artículo de esta Ordenanza.

Art. 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Serán ubicadas en plantas bajas, y de requerirse por parte de los usuarios, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará la posibilidad de acondicionar el espacio físico de esta planta para que sea utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida, de existir esta posibilidad el acondicionamiento será realizado y cancelado por el propietario de la vivienda.

Art. 33.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las diferentes normas y políticas municipales y metropolitanas aplicables.

DISPOSICIONES FINALES.-

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0091 y sus anexos, correspondiente a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado La Mena.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

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

Abg. Patricia Andrade Baroja
**Secretaria General del
Concejo Metropolitano De Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXX y XX de XXXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXX de 2012

EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil trece.-

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO





Empresa Pública Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

Suelo f

Quito,
GG-EPMHV-

23 FEB 2013
0432

Abogada
Patricia Andrade B.
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

De mi consideración:

Adjunto a la presente me permito enviar a Usted la respuesta a las observaciones emitidas en primer debate del Concejo Metropolitano, acerca de las Ordenanzas sustitutivas de los proyectos "La Mena", "Ciudad Bicentenario", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". Información que se tratará en la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

Arq. Margarita Romo P.
**Gerente General
Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda**

Adjunto: Lo indicado.

Elaborado por: AAZ	23-02-2013	
--------------------	------------	--

CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

No.
FECHA: 23.02.2013
HORA: 12:00
NOMBRE:

**RESPUESTA A OBSERVACIONES
EMITIDAS EN 1ER. DEBATE**

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE DE LAS SIGUIENTES ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZAS DE APROBACIÓN DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICO: TURUBAMBA DE MONJAS, LA MENA Y BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO

OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL CONCEJO	ORDENANZA OBSERVADA	REFORMA
<ul style="list-style-type: none"> En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. (Dr. Fabricio Villamar) 	<p>Art. 14.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona.</p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p>	<p>Art. 14.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:</p> <p>a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bío adaptabilidad. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.</p> <p>b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional.</p> <p>c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas propias de la zona y su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.</p> <p>La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.</p>

<ul style="list-style-type: none">• En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente. <i>(Dr. Fabricio Villamar)</i>	<p>Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMOP.</p>	<p>ART.5.- ESTÍMULOS.- Dado que el proyecto de Vivienda "....." es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria y en virtud de la facultad tributaria establecida en los artículos 56, 57 literal c); y, 186 del COOTAD, se dispone que sean tramitados por el promotor/constructor con exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales, tales como: tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, pago de obras en el Distrito Metropolitano emitido por la EPMMOP y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del proyecto; así como estarán exentos del pago del 100% del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años conforme el artículo 510, literal c), del COOTAD. De igual manera quedan exentos del pago del impuesto de Alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto conforme el literal b), del artículo 534 del COOTAD.</p>
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. (Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán) 	<p>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <p>.....</p> <p>4. RECICLAJE DE AGUAS: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas podrán reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.</p> <p>5. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:</p> <p>El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.</p>	<p>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <p>.....</p> <p>4. RECICLAJE DE AGUAS: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales serán recicladas para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo al tratamiento que la técnica recomiende.</p> <p>5. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO: El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.</p> <p>Observación <i>Acerca del tema de reciclaje de aguas, se realizarán proyectos específicos de reciclaje de aguas lluvias con la comunidad.</i></p>
--	---	--

- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. (Dr .Fabricio Villamar)

Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.....

2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 21.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea una ciudadela polifuncional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.....

2. EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 30% y COS TOTAL 90%, como se indica en la lámina de Edificabilidad parte de la presente ordenanza.

3. EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

<ul style="list-style-type: none"> • Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. (Alonso Moreno) 	<p>Una vez que se tenga solventadas las observaciones emitidas se dará a conocer a la Concejala Luisa Maldonado presidenta de la Comisión Especial de Vivienda para su revisión y aprobación.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. (Alonso Moreno) 	<p>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-</p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m²., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.</p>	<p>Art. 29.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.-.....</p> <p>j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12m²., este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura."</p> <p>Observación: <i>Como se indica en el artículo el sistema que está implementando la Empresa Metropolitana de Aseo es el de contenerización, si se decidiera cambiar el sistema por contenedores soterrados, logísticamente supondría adquirir a mas de los camiones recolectores de carga lateral, camiones recolectores habilitados con grúa para poder prestar el servicio con contenedores soterrados. Además habría que adquirir equipos para la limpieza de contenedores soterrados».</i></p> <p><i>El costo del servicio se vería incrementado al aumentar el tiempo requerido para la carga del contenedor soterrado en referencia al utilizado para la carga del contenedor en superficie, además los habitáculos que albergarían los contenedores soterrados deberían limpiarse de forma continua lo que causaría una mayor prestación de medios materiales y humanos.</i></p>

- **Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario:
Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza.
(Artes. Marco Ponce).**

La EPMHV no es la competente para la ejecución de esta obra, por lo tanto, no está considerada dentro de su planificación, esta obra va hacer ejecutada por la EPMMOP, que es la empresa competente para emitir criterio.

- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. (Dr. Pablo Ponce)

A continuación se detalla el análisis de precios para la mencionada infraestructura emitido por la unidad de soterramiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

PRESUPUESTO POR VIVIENDA CONSIDERANDO LA INCIDENCIA DE INFRAESTRUCTURA SUBTERRÁNEA DE REDES DE CONECTIVIDAD Y ENERGÍA ELÉCTRICA

DESCRIPCIÓN	VALOR POR VIVIENDA	%
1. COSTO DE TERRENO	1.650,00	8,25
2. COSTOS DE INFRAESTRUCTURA	1.653,00	8,27
MOVIMIENTOS DE TIERRA	73,10	0,37
RED DE AGUA POTABLE	26,00	0,13
RED SANITARIA: PRINCIPAL COMBINADA Y CONEXIONES DOMICILIARIAS	300,00	1,50
RED SUBTERRÁNEA-AEREA ELECTRICA: MT AEREA, BT SOTERRADA	698,48	3,49
RED SUBTERRÁNEA DE CONECTIVIDAD (OBRA CIVIL)	146,30	0,73
RED ALUMBRADO PÚBLICO	189,12	0,95
VÍAS-ACERAS	220,00	1,10
3. COSTOS OBRAS COMUNITARIAS	1.644,00	8,22
4. COSTOS EDIFICACIONES (VIVIENDAS-LOCALES COMERCIALES)	12.901,90	64,52
TOTAL COSTOS DIRECTOS	16.198,90	81,00
COSTOS INDIRECTOS	2.148,72	10,74
TOTAL COSTOS VIS (CD+CI+CT)	19.997,62	100,00

Del análisis se concluye que el valor por vivienda del soterramiento de cables es: \$698,48 red subterránea electrificada + 146,30 red conectividad + 189,12 red alumbrado público, lo que resulta un costo total por vivienda de \$1.024,90 quedando el valor de la VIS en \$19.997,62 por lo tanto es factible el soterramiento de cables en los Proyectos Municipales de Vivienda de Interés Social.

VER ANEXO 1: Criterio técnico de costos referente a Infraestructura Subterránea de Conectividad y Energía Eléctrica en Proyectos de

<ul style="list-style-type: none"> • Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se prorratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. (Dr. Fabricio Villamúr/Sr. Jorge Albán). 	<p>Respecto de este tema consta en la ordenanza el siguiente artículo:</p> <p>Art. 15.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
<ul style="list-style-type: none"> • Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformatoria. (Sr. Jorge Albán) 	<p>Se ha venido utilizando la denominación de "sustitutiva" a las ordenanzas que han modificado a las ordenanzas originarias expedidas sobre los proyectos habitacionales que están o que van a ser desarrollados por la EPMHV.</p> <p>Lo anterior es correcto por cuanto se requiere contar con un nuevo cuerpo legal (ordenanza), que norme a cada uno de los proyectos que desarrolla la EPMHV, de lo contrario, al expedir una ordenanza con el carácter de "reformatoria" se deberá contar con una ordenanza originaria y con otra ordenanza reformatoria lo que causará confusiones por el manejo documental (que es extenso) en cada uno de los proyectos.</p>

- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. (Ledo. Freddy Heredia)

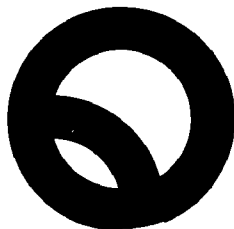
A continuación el detalle de los Subsidios recibidos desde el MDMQ y el MIDUVI.

RESUMEN DE SUBSIDIOS RECIBIDOS DESDE EL MDMQ Y MIDUVI							
#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS RECIBIDOS	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MDMQ	LA MENA	VULNERABILIDAD	2011	1.450,00	404	585.800,00
2	MDMQ	LA MENA	EXTREMA VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	10	20.000,00
3	MDMQ	PUEBLO BLANCO	VULNERABILIDAD	2011	1.200,00	77	92.400,00
4	MDMQ	BELLAVISTA DE CARRETAS	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	134	268.000,00
5	MDMQ	VICTORIA DEL SUR	VULNERABILIDAD	2011	2.000,00	11	22.000,00
6	MDMQ	BICENTENARIO	VULNERABILIDAD	2012	2.000,00	104	208.000,00
7	MIDUVI	LA MENA	REASENTAMIENTO	2011	9.200,00	360	3.312.000,00
8	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	134	1.608.000,00
9	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	384	4.608.000,00
10	MIDUVI	PUEBLO BLANCO	REASENTAMIENTO	2012	9.200,00	77	708.400,00
11	MIDUVI	BICENTENARIO	REASENTAMIENTO	2012	12.000,00	105	1.260.000,00
12	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2009	3.600,00	613	2.206.800,00
13	MIDUVI	BICENTENARIO	VIVIENDA URBANA	2010-2011	5.000,00	770	3.850.000,00
TOTAL						3.183	18.749.400,00

#	ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO	PROYECTO	TIPO DE BONO	AÑO	VALOR INDIVIDUAL DEL BONO \$	BONOS POR RECIBIR	VALOR TRANSFERIDO \$
1	MIDUVI	BELLAVISTA DE CARRETAS	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	47	164.500,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	401	1.002.500,00
2	MIDUVI	VICTORIA DEL SUR	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2014	3.500,00	72	252.000,00
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	96	240.000,00
3	MIDUVI	GIRON DE CHILLOGALLO	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00		
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	152	380.000,00 (*)
4	MIDUVI	SAN FRANCISCO DE HUARCAY	VIVIENDA 20.001 A 25.000 USD	2013 - 2015	3.500,00	266	931.000,00 (*)
			VIVIENDA 25.001 A 30.000 USD		2.500,00	234	585.000,00 (*)
TOTAL						1.268	3.555.000,00
TOTAL SUBSIDIOS DEL ESTADO							22.304.400,00

NOTA: (*) VALORES PROVISIONALES SUJETOS A CAMBIO CUANDO SE HAYAN COMPLETADO LOS ESTUDIOS DEFINITIVOS

Fuente: Transferencias MDMQ- MIDUVI- EPMHV	
Elaborado por:	Nadia Vázquez
Fecha:	06/02/2013



Expte f

Procuraduría Metropolitana

Expediente PM: 4636-2012

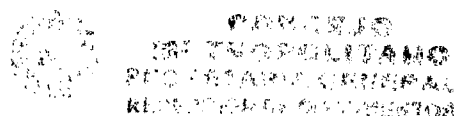
Referencia: Oficio No. SG 0245 de 23 de enero de 2013
de la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Asunto: Criterio sobre Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de
Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Oficio No. 022-13-PMSZ

Quito, 08 FEB 2013

Abogada
Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-



RECIBIDA: 08 FEB 2013
HORA: 10:22
FIRMA RECEPCIÓN: _____
NUMERO FOLIO: _____

De mis consideraciones:

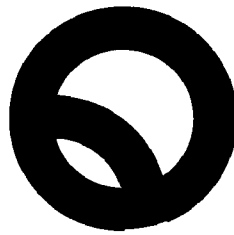
De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 0000528, de 3 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia a su oficio No. SG 0245, de 23 de enero de 2013, mediante el cual se consulta si las ordenanzas que aprobaron los proyectos urbano arquitectónicos especiales La Mena, Victoria del Sur, Bellavista de carretas y Ciudad Bicentenario, deben tener carácter sustitutivo o reformativo, manifiesto lo que sigue:

FUNDAMENTO NORMATIVO.-

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.



Procuraduría Metropolitana

2. El artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *“Regular y controlar, mediante la normativa municipal cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.*
3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

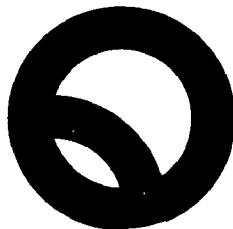
“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) *Superficie mayor a 10.000 m²; y,*
- b) *Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de 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 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. (...)

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.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.



Procuraduría Metropolitana

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL.-

1. De las normas jurídicas citadas se establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para aprobar proyectos urbano arquitectónicos especiales.

Esta facultad la ejerce el Concejo Metropolitano a través de la expedición de ordenanzas de aprobación, modificación o sustitución.

2. En el último de los casos, es decir de la sustitución de una ordenanza por otra, se entiende que el proyecto propuesto implica una reforma de fondo de la ordenanza a sustituirse, lo que justifica su cambio por otra, lo que no ocurriría en el caso de una modificatoria cuyo propósito sería cambiar aspectos formales o de fondo pero que no afecten la naturaleza, el contenido y sentido del articulado que quedaría vigente.
3. En este contexto, desde el punto de vista estrictamente legal es aplicable la figura legislativa de la sustitución.

Los efectos que produce la aplicación de la figura de la sustitución normativa, en el presente caso, son los siguientes:

- a) Deroga las disposiciones de la ordenanza sustituida.
- b) Establece un nuevo régimen normativo al que deben adecuarse las actividades del ente público y de los administrados, excepto en el caso de la existencia de derechos adquiridos, los mismos que tendrán que ser respetados y no podrán ser vulnerados, sino previo el pago de la debida indemnización por el daño que se cause al administrado.
- c) Todas aquellas obligaciones que no constituyan derechos adquiridos se adecuarán al régimen normativo que establezca la ordenanza sustitutiva.

En todo caso, al tratarse de un proyecto de ordenanza con características técnicas urbanísticas será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien determine técnicamente el modelo de estructura del proyecto de ordenanza como sustitutiva o como modificatoria, tomando en cuenta el presente análisis legal.

Atentamente,

Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO



Secretaría
**General del
Concejo**

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE A LAS SIGUIENTES
ORDENANZAS SUSTITUTIVAS A LAS ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS
SIGUIENTES PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS: TURUBAMBA DE
MONJAS, LA MENA, BELLAVISTA DE CARRETAS Y CIUDAD BICENTENARIO**

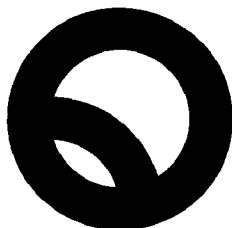
- En relación con las áreas verdes comunales, en todas las ordenanzas incluir una disposición que responsabilice de su mantenimiento a la comunidad. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- En virtud de lo establecido en el artículo 5 de todos los proyectos, referente a los estímulos, se deberá contar con el informe previsto en el artículo 169 del COOTAD o en su defecto, analizar las posibilidades de estímulos previstos en los artículos 498, 509 o 510 del COOTAD, de tal forma que estos se establezcan en el marco legal vigente. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Sobre el reciclaje de aguas y tendido eléctrico deberá mantenerse la obligatoriedad de que en el primer caso sean reutilizadas y en el segundo sea soterrado. *(Dr. Fabricio Villamar/Artes. Marco Ponce/Dra. Beatriz León/Sr. Jorge Albán)*
- Eliminar en la determinación de COS de Planta Baja y COS Total de áreas de equipamiento, el siguiente texto: "a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad", esto en virtud de que se estaría permitiendo que una norma de menor jerarquía modifique a la ordenanza. *(Dr. Fabricio Villamar)*
- Convocar a la comisión especial de vivienda para analizar los proyectos. *(Alonso Moreno)*
- Incluir disposición que prevea que los contenedores de basura sean soterrados. *(Alonso Moreno)*
- Específicamente en el proyecto de Ciudad Bicentenario: Concretar en primer lugar la prolongación integral de la Av. Simón Bolívar y luego las vías conectoras a la Avda. Córdova Galarza. *(Artes. Marco Ponce)*
- Se requiere información sobre el costo de soterramiento de cables a fin de poder valorar su impacto en el precio de la vivienda. *(Dr. Pablo Ponce)*
- Mantener el soterramiento de cables y reciclaje de aguas como facultativo para cada proyecto habitacional. *(Prof. Luisa Maldonado)*



Secretaría
**General del
Concejo**

- Analizar las posibilidades financieras para concretar mejores condiciones de la vivienda, considerando por ejemplo, que el costo se prorratee en el servicio público que brindan las empresas municipales. *(Dr. Fabricio Villamar/Sr. Jorge Albán)*
- Analizar la naturaleza de la ordenanza a fin de definir si debe ser sustitutiva o reformativa. *(Sr. Jorge Albán)*
- Se requiere información sobre el aporte económico del gobierno central para los proyectos de vivienda social. *(Lcdo. Freddy Heredia)*

PAB/Enero 23 de 2013



Secretaría
General del
Concejo

Informe N° IC-O-2013-007

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE DE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	17.01.2013	f
SEGUNDO DEBATE:		f
OBSERVACIONES: 17.01.2013: Aprobado con observaciones f		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el 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 14 de enero de 2013, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, que aprobó el proyecto Urbano Arquitectónico denominado "La Mena".

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 de octubre de 2012, el Arq. Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E), emite su informe técnico, el mismo que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur". (...)"

3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, No. 046-PMSZ de 6 de noviembre de 2012, el Abg. Salim Zaidán Albuja, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Con fundamento en la normativa citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio STHV 4922-2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m2 y se encuentra en suelo urbano,

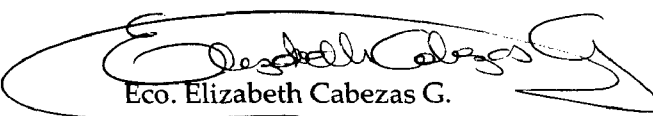
*Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal favorable** para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza No. 0091 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico denominado "LA MENA", en el predio detallado en el proyecto de ordenanza, ubicado en la parroquia Guamaní."*

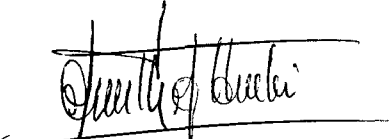
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria realizada el 14 de enero de 2013, luego de acoger las observaciones que consideró pertinentes, con fundamento en los artículos 57 literal x) y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, ...(22) numeral 4 y ...(26) de la ordenanza metropolitana 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 especial sustitutiva de la ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, que aprobó el proyecto Urbano Arquitectónico denominado "La Mena", cuyo texto se adjunta.


Informe que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


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


Lc. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto el proyecto de ordenanza.
Diego X. Almeida C.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-007, de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”*;
- Que,** las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exenciona temporalmente al pago

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;
- Que,** el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria del 4 de marzo de 2010 resolvió aprobar mediante Resolución No. C 0094 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos para la aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: *“las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario”*;
- Que,** el número 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, de 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio denominado materia de esta ordenanza.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "La Mena";

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Resolución No. EPMHV-EMERGENCIA-001-2011, de fecha 16 de mayo del 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que han perdido sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la Contratación Directa en las contrataciones de emergencia de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados "La Mena" y "Bellavista de Carretas".

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANO -
ARQUITECTÓNICO DENOMINADO "LA MENA"
SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0091**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto La Mena es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios cuyos límites se establecen en el plano P-01 "Delimitación del Predio".

LOT E	DENOMINACIÓ N	PROPIETARIO	PREDIO	ÁREA M ²	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	1236239	31.546.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			802251	1.295.11	EQUIPAMIENTO

Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "La Mena" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMMOP.

Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.- Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

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

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

deben mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo integral para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda, en el marco de la normativa vigente.

Art. 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos del proyecto, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa, serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro adjunto "Coeficientes de ocupación de suelo" de la lámina P-14 "Edificabilidad" son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, recreación, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales, merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta Ordenanza, son los establecidos en los planos de estructuración vial y paseos peatonales con sus diseños específicos. Láminas P-06 "Sistema Vial" y P-07 "Perfiles Viales"

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros, que serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto.
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservara la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El proyecto arquitectónico buscará su plena integración al entorno.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse con especies nativas.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:
 - El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo y el tendido de baja tensión será subterráneo.
3. TELÉFONIA Y COMUNICACIONES:
 - Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
 - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
 - Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, garantizando acceso a Tecnologías de Información y Comunicación.

Art. 15.- ACERAS.- Las aceras deben observar los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área del mismo y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
 - Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
 - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Art. 17.- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, quebradas vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 18.- USOS PORMENORIZADOS.- Se asigna la zonificación R3, en planta baja para los locales que den a la vía Río Conuris y R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores de todo el proyecto serán exclusivamente residenciales, según plano adjunto P-11 "Usos de Suelo".

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

1.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO: Puede implementarse usos de:

- **EQUIPAMIENTO:** Educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio, centro de desarrollo comunitario y semejantes, si existe la demanda.
- **SERVICIOS:** Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares existentes en la parroquia La Mena, barrio Hogar de Ancianos, cubren la demanda del proyecto materia de la presente ordenanza.

2.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 19.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 21.- ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- Comercios: Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50 m².
- Servicios, oficinas, equipamiento y recreación: Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo, sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 6,00m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos. Y su construcción será por etapas de acuerdo a la demanda. En caso de no construirse esta área formará parte del área verde.

Art 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, como consta en los planos correspondientes a la presente ordenanza.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto, este prevalecerá sobre los planos. De existir inconsistencias, las mismas serán absueltas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art 23.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total del proyecto. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

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

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Art 24.- RETIRO FRONTAL.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano de Tipologías P-10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de la acera o área verde.

Art. 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua, conformada por bloques de cuatro pisos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 26.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos, meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) Se dotará de un cuarto de basura, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Art. 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9m². y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m². no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m²., hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m²., con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

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

Art. 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

PROYECTO LA MENA DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA – LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2.60

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

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

- Las superficies de los dormitorios incluyen ~~ropero~~, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los ~~planos~~ amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, ~~sumadas~~ las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una ~~tolerancia~~ máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m². y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- El conjunto habitacional deberá proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 4 plantas.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Viviendas multifamiliares tendrán una altura total de cuatro pisos.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6m., podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m². por vivienda, y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en el presente artículo de esta Ordenanza.

Art. 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Serán ubicadas en plantas bajas, y de requerirse por parte de los usuarios, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará la posibilidad de acondicionar el espacio físico de esta planta para que sea utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida, de existir esta posibilidad el acondicionamiento será realizado y cancelado por el propietario de la vivienda.

Art. 33.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las diferentes normas y políticas municipales y metropolitanas aplicables.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0091 y sus anexos, correspondiente a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado La Mena.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

ORDENANZA METROPOLITANA No -----

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de 2013.

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

Abg. Patricia Andrade Baroja
**Secretaria General del
Concejo Metropolitano De Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXXXXX y XX de XXXXX de dos mil trece.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de dos mil trece.-

Abg. José Luis Arcos Aldás
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

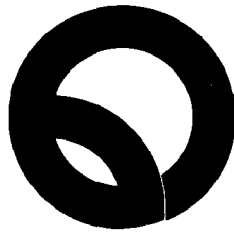
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, XX de XXXXXXXX de 2012

EJECÚTESE

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil trece.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXX de dos mil trece.-

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



**Procuraduría
Metropolitana**

Suulo f

2011 925

Expediente PM: 4636-2012
Referencia: Oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 DE 22 de octubre de 2012
de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
Asunto: Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto
Urbanístico Arquitectónico Especial "La Mena"

Oficio No. 046-PMSZ

Quito,

Abogado
José Luis Arcos
SECRETARIO GENERAL (E)
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-



CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL

FECHA: 06 NOV 2012

HORA: 15:24

FIRMA: [Firma manuscrita]

NÚMERO: [Número manuscrito]

De mis consideraciones:

De conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y el artículo 6 de la Resolución Administrativa No. A003, de 18 de agosto de 2009 y en virtud de la delegación de competencias que me ha notificado el señor Procurador Metropolitano, mediante oficios No. 762 de 23 de octubre de 2009 y No. 0528 de 03 de octubre de 2012, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano, para emitir informes o dictámenes jurídicos, sean estos preceptivos o facultativos, en ejercicio de la asesoría interna a cargo de esta Procuraduría.

Sobre la base de esta delegación y en referencia al oficio No. DJ-EPMHV 2033/012 de 22 de octubre de 2012, de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante el cual solicita emitir el informe legal al proyecto de ordenanza sustitutiva del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "La Mena", manifiesto lo siguiente:

INFORME TÉCNICO.-

Mediante Oficio No. STHV 4922-2012, el arquitecto Fernando Puente, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe los cambios propuestos por el proyecto de Ordenanza Sustitutiva "La Mena".



Procuraduría Metropolitana

FUNDAMENTO NORMATIVO.-

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 artículo 57 ibídem, en su letra x), en concordancia con el artículo 87, letra v) dispone que al Concejo Municipal le corresponde *“Regular y controlar, mediante la normativa municipal cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, establece:

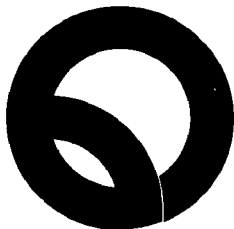
“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m²; y,

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de 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 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. (...)

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.



Procuraduría Metropolitana

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.

CRITERIO JURIDICO.-

Con fundamento en la normativa invocada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. STHV 4922-2012, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m² y se encuentra en suelo urbano, Procuraduría Metropolitana emite **INFORME FAVORABLE** para que la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial alcance del Concejo Metropolitano la aprobación del proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza No. 0091 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico denominado "LA MENA" en el predio detallado en el proyecto de ordenanza, ubicados en la parroquia La Mena.

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

1. En el considerando cuarto se aumentarán los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)
2. Antes del último considerando se incluirán dos considerandos para citar el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el informe legal de Procuraduría Metropolitana.
3. A continuación de la última palabra del último considerando se aumentará la siguiente frase: *"es necesaria la sustitución de la Ordenanza No. 0091"*.
4. Luego del último considerando, se sustituirá la frase *"EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES"* por la siguiente:

"En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; 54, 57 literales a) y x), y 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito".



**Procuraduría
Metropolitana**

5. Respecto al contenido del artículo 5 será la Dirección Metropolitana Financiera quien se pronuncie al respecto para determinar la oportunidad de su aplicación.
6. Se eliminará el artículo 33 del proyecto en razón de que su texto ya se encuentra en la disposición final segunda.
7. Se incluirá la siguiente disposición general:

"Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito".

8. Se eliminará la disposición final primera y se agregará una disposición derogatoria con el siguiente texto:

"DISPOSICION DEROGATORIA: *La presente Ordenanza deroga expresamente la Ordenanza No. 091 sancionada el 01 de julio de 2011".*

La oportunidad, mérito y conveniencia de esta decisión es de competencia de las autoridades legislativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

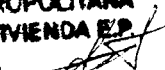
Salim Zaidán

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente completo



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

2012021389
EMPRESA METROPOLITANA
DE HÁBITAT Y VIVIENDA E.P.
Recibido por: 
Fecha: 22 OCT. 2012
Hora: 12:07

Quito,
Oficio No. STHV

2012

004922

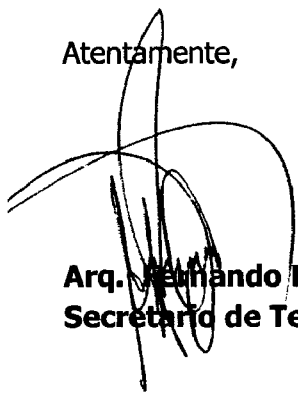
Arquitecta
Margarita Romo
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente

De mi consideración:

Con fecha 26-07-12 mediante el No.CT-EMHV-1378/012, la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" las mismas que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

Al respecto, adjunto el informe técnico correspondiente.

Atentamente,



Arq. Fernando Puente
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (Subrogante)

Adj: Lo indicado

Revisado por: Arq. Patricio Serrano, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
Elaborado por: Patricia Campos





**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

ANTECEDENTES

Con fechas 30 de abril y 28 de mayo de 2009 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0014 Ordenanza Especial Sustitutiva 2009 Ciudad Bicentenario Ex Hacienda "Tajamar" Pomasqui.

Con fechas 23 de junio y 24 de junio de 2011 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0091 Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial 2011.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0327 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial 2010.

Con fechas 7 de octubre y 14 de octubre de 2010 fue discutida y aprobada en dos debates la ordenanza especial N° 0324 Proyecto Municipal de Vivienda Social "Turubamba de Monjas" Ordenanza Especial 2010.

Con fecha 26-07-12 y oficio No.CT-EMHV-1378/012 la Arq. Silvana Ruíz Pozo, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita a la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda la revisión de las Ordenanzas y Planos de los Proyectos "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur" que necesitan ser reformadas y la emisión de un informe técnico que permita enviar los mencionados proyectos al Concejo Metropolitano para su aprobación.

INFORME TÉCNICO

Considerando los antecedentes y la información remitida, la Secretaría Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda emite el siguiente informe técnico:

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se reforma el trazado vial de acceso a San José de Morán sobre las manzanas A3-4 M-1 y A3-4 M-2 configurando y limitando de mejor manera la manzana A3-4 M19. La manzana A3-4 M-19 contemplará un proyecto de vivienda destinado a viviendas de reasentamiento.

Se reconfigura mediante curva de retorno el trazado vial entre las manzanas A3-2 M-32 y A3-2 M-33.

Por encontrarse vestigios arqueológicos en las manzanas A3-4 M-28 y A3-4 M-18 varían las cabidas. El suelo recuperado se destinará a un proyecto de equipamiento privado.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Se modifica el uso de suelo sobre las manzanas destinadas a equipamiento. La manzana A3-4 MEQ-14 cambia de equipamiento público a equipamiento privado. Se propone la unificación parcelaria de las manzanas A3-4 MEQ-12, A3-4 MEQ-13 y A3-4 MEQ-14.

El texto de la ordenanza en su artículo 28 prohíbe expresamente la realización de todo tipo de construcción en los patios de las unidades de vivienda.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "La Mena" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se propone la unificación parcelaria para generar un proyecto de manzana única que optimiza la densidad del lugar; por tanto, la cabida se incrementa de 398 a 408 unidades de vivienda.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Bellavista de Carretas" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

Se modifica el diseño y se optimiza la densidad del proyecto, por tanto, la cabida se incrementa y pasa de 600 a 635 viviendas.

Se propone equipamiento público y privado cuyo peso es del 19%.

Se proponen cambios en las tipologías de vivienda al no considerar unidades de vivienda unifamiliar.

Proyecto Municipal de Vivienda Social "Victoria del Sur" Ordenanza Especial Sustitutiva 2012

El proyecto cambia su nombre, pasa a llamarse "Victoria del Sur" en sustitución de "Turubamba de Monjas".

La infraestructura vial se modifica: Se acorta la longitud de la Calle 1 no generando su conexión con la Calle Gral. Ángel Chiriboga; la Calle 2 se convierte en bulevar peatonal y la Calle 3 pasa a llamarse Calle 2. La modificación propuesta racionaliza el diseño original, concentra el área de equipamientos públicos y privados y optimiza ingresos y salidas al y desde el proyecto.

La propuesta establece un porcentaje para vivienda de relocalización.

El diseño se optimiza, disminuye los coeficientes en planta baja y totales e incrementa el porcentaje de equipamiento y áreas verdes.

En lo referente a Uso de Suelo, se incrementa el porcentaje de vivienda más comercio en planta baja.



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

La altura de edificación se contextualiza con un máximo de 4 pisos. La altura de 8 pisos sobre la Av. Escalón 1 (Extensión Vía Ecuatoriana) no está permitida, unificándola en 4 pisos.

CONCLUSIONES

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos para los proyectos de Ordenanzas Sustitutivas "Ciudad Bicentenario", "La Mena", "Bellavista de Carretas" y "Victoria del Sur".

**ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial**

**LA MENA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA**

**PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO**

2012

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes.....

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”* Y más adelante prescribe en su artículo 375 número 5 de la misma norma suprema: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...)5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (...)”;*

Que, el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;*

Que, las letras a), u) y v) del artículo 87 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Metropolitano y que les corresponde: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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”;*

27x Art. 57 COOTAD

Que, el artículo 186 del COOTAD otorga la facultad tributaria a los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos para que puedan: *“(...) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)”* en concordancia con la letra c) del artículo 87 del COOTAD y el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 510 letra c) y 534 letra b) determinan los incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social, donde se exención temporalmente al pago del impuesto de los predios urbanos, y también en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social estarán exentos del impuesto de alcabala.

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 267 publicada en Registro Oficial No. 503 de 9 de enero de 2009, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, la misma que determina la exención total del pago del impuesto de alcabala;

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

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 307 publicada en Suplemento a Registro Oficial No. 160 de 29 de marzo de 2010, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio de Quito en materia de suelo urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana 171, de 30 de diciembre de 2011, en cuyo anexo 11, número 1.10 contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS) definiéndolo como: "las zonas exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario";

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

Que la Ordenanza Metropolitana No. 311 de 29 de abril de 2010 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentra el predio denominado materia de esta ordenanza.

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, se expide la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado "La Mena";

Que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Resolución No. EPMHV-EMERGENCIA-001-2011, de fecha 16 de mayo del 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que han perdido sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la Contratación Directa en las contrataciones de emergencia de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados "La Mena" y "Bellavista de Carretas".

= 12 de FEB
= 1 de FEB. 2011

Que, por la actualización de normativas vigentes, por la dotación de infraestructura y equipamiento, y porque responden a un proceso de perfeccionamiento de los proyectos sometido a análisis por los diferentes entes competentes, es necesaria la modificación de la Ord. Met. No. 0327

En ejercicio de sus atribuciones legales. (Sustitución)

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO
DENOMINADO "LA MENA"
SUSTITUTIVA A LA ORD. N° 0091**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA.- La situación geográfica del Proyecto La Mena es la que consta en el plano U-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios cuyos límites se establecen en el plano P-01 "Delimitación del Predio".

LOTE	DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	PREDIO	ÁREA M ²	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	1236239	31.546.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			802251	1.295.11	EQUIPAMIENTO

Art. 2.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente, ó grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Art. 3.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La planificación del equipamiento será asumida por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.

Art. 4.- EXONERACIONES Y BENEFICIOS.- La empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda, deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional, local y la Ordenanza específica de vivienda social.

Art. 5.- ESTÍMULOS.- Dado que el Proyecto de Vivienda "La Mena" es un proyecto institucional con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que sean tramitados con exoneración total de todos los pagos de tasas impuestos o contribuciones municipales: Tasa de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto; registro de planos, licencia de construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, permiso de habitabilidad y pago de obras en el distrito emitido por la EPMOP.

Art. 6.- PROCESOS DE REGISTRO Y LICENCIAMIENTO.- Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás instancias municipales darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

Art. 7.- INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

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

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos de convivencia

y planes de desarrollo integral para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda, en el marco de la normativa vigente.

Art. 9.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos del proyecto, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa, serán de uso y dominio públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro adjunto "Coeficientes de ocupación de suelo" de la lámina P-14 "Edificabilidad" son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza las superficies de terreno aportadas para este fin pasan a ser propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, recreación, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 11.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales, merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art. 12.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta Ordenanza, son los establecidos en los planos de estructuración vial y paseos peatonales con sus diseños específicos.
Láminas P-06 "Sistema Vial" y P-07 "Perfiles Viales"

Art. 13.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros, que serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto.
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservará la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El proyecto arquitectónico buscará su plena integración al entorno.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse con especies nativas.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Art. 14.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la

infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.

2. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo y el tendido de baja tensión será subterráneo.

3. TELÉFONIA Y COMUNICACIONES:

- Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, garantizando acceso a Tecnologías de Información y Comunicación.

Art. 15.-ACERAS.- Las aceras deben observar los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 16.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que establece la Sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano anexo al libro del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, es dentro del área del mismo y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda:
 - Bancas: estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
 - Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
 - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Art. 17-ENTORNO NATURAL.- Los bosques, quebradas vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 18.-USOS PORMENORIZADOS.- Se asigna la zonificación R3, en planta baja para los locales que den a la vía Río Conuris y R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores de todo el proyecto serán exclusivamente residenciales, según plano adjunto P-11 "Usos de Suelo".

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

1.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO: Puede implementarse usos de:

- **EQUIPAMIENTO:** Educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio, centro de desarrollo comunitario y semejantes, si existe la demanda.
- **SERVICIOS:** Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares existentes en la parroquia La Mena, barrio Hogar de Ancianos, cubren la demanda del proyecto materia de la presente ordenanza.

2.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUÍFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

Art. 19.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" correspondiente a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 21.- ESTACIONAMIENTOS.-

- **Vivienda:** Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- **Comercios:** Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50 m².
- **Servicios, oficinas, equipamiento y recreación:** Según normativa metropolitana.
- **Los estacionamientos continuos en playa** serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo, sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- **Cuando exista circulación intermedia** ésta no será menor a 6,00m.
- **Las playas internas de estacionamiento continuo** tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- **Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales** serán exclusivamente para vehículos livianos. Y su construcción será por etapas de acuerdo a la demanda. En caso de no construirse esta área formará parte del área verde.

Art 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, como consta en los planos correspondientes a la presente ordenanza.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto, este prevalecerá sobre los planos. De existir inconsistencias, las mismas serán absueltas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art 23.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total del proyecto. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

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

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Art 24.- RETIRO FRONTAL.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano de Tipologías P-10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de la acera o área verde.

Art. 25.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua, conformada por bloques de cuatro pisos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 26.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad, no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos, meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6m. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) Se dotará de un cuarto de basura, con superficie mínima de 12m², este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo EMASEO, su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

Art. 27.- PATIOS Y POZOS DE AIRE Y LUZ.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9m². y una profundidad de 3m. mínimo incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9m². no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m²., hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9m²., con un lado no menor de 2m.

Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

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

Art. 28.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA – COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA – LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA – COMEDOR – COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

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

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se

aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.

- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9m². y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m². y lado mínimo de 2.50m.

Además se observará lo siguiente:

- El conjunto habitacional deberá proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 4 plantas.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA.-

- a) En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Viviendas multifamiliares tendrán una altura total de cuatro pisos.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6m., podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m². por vivienda, y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en el presente artículo de esta Ordenanza.

Art. 31.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Serán ubicadas en plantas bajas, y de requerirse por parte de los usuarios, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará la posibilidad de acondicionar el espacio físico de esta planta para que sea utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida, de existir esta posibilidad el acondicionamiento será realizado y cancelado por el propietario de la vivienda.

Art. 33.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las diferentes normas y políticas municipales y metropolitanas aplicables.

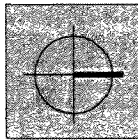
DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0091 y sus anexos, correspondiente a la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado La Mena.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá a lo que dispone las ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y Urbanismo para el DMQ, Código Ecuatoriano de la construcción y COOTAD.

TERCERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2010.



Empresa Metropolitana de Habitat y Vivienda

Secretaria de Territorio Habitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2012

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



LA MENA

CONTIENE

UBICACIÓN

FECHA JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA S/E

U-01



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

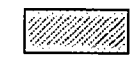
"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2012

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA



ÁREA DE INTERVENCIÓN

CONTIENE

DELIMITACIÓN DEL PREDIO

FECHA

JULIO / 2012

LAMINA

P-01

ESCALA

1:1000

GALO TORRES

RÍO CONURIS

ALONSO BASTIDAS

CRISTÓBAL ENRIQUEZ

PREDIO: 1236239
CLAVE CATASTRAL: 3090847001
MUNICIPIO DE QUITO
Area= 3.0 Hás

PREDIO: 802251
CLAVE CATASTRAL: 309084002
MUNICIPIO DE QUITO
Area= 0.13 Hás



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2012

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

— LINDEROS

CONTIENE

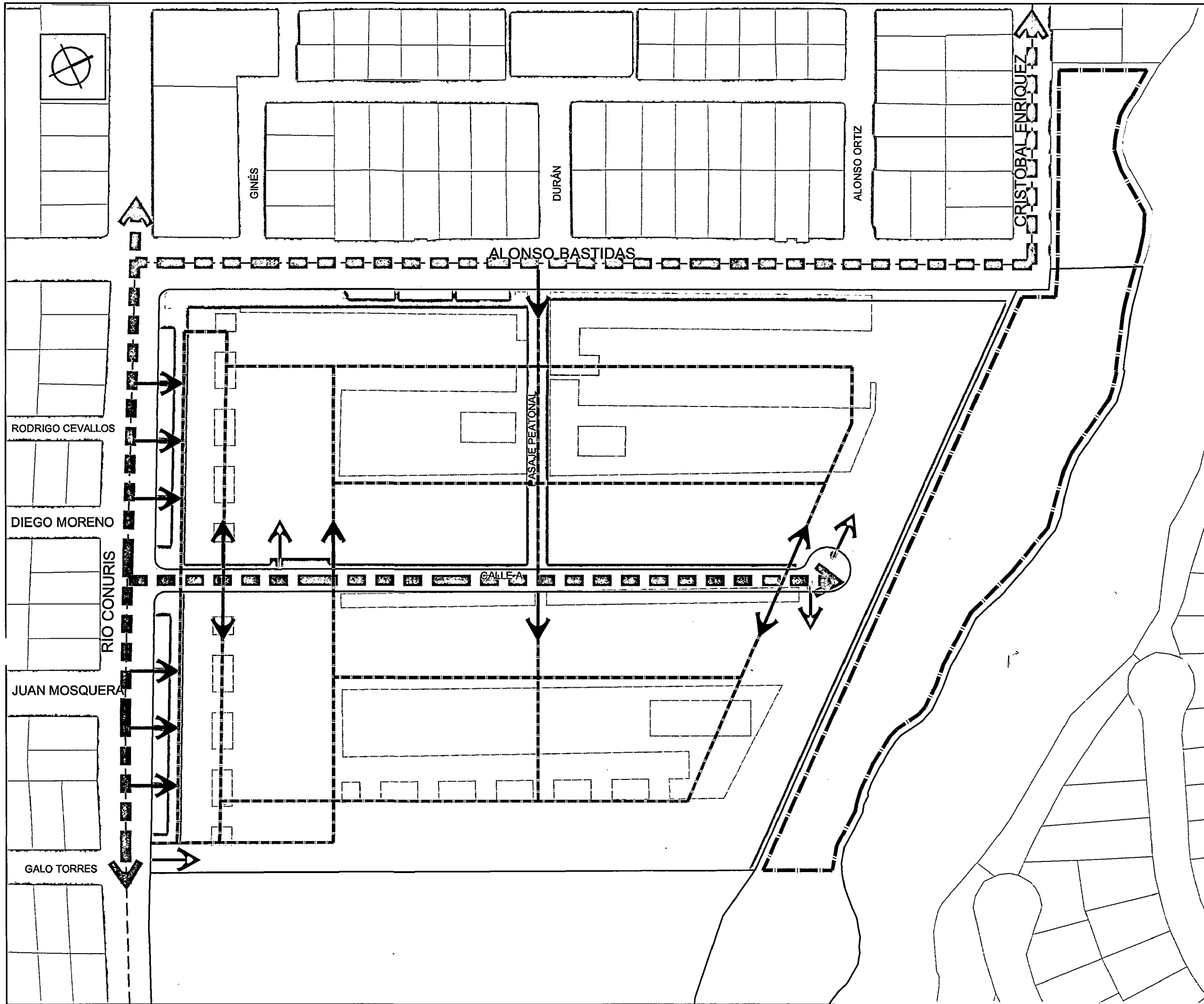
ESTADO ACTUAL

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-02



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ■ ■ ■ TRAMA VIAL PROPUESTA
- EYES PEATONALES
- ➔ ACCESO PEATONAL AL CONJUNTO
- ➔ ACCESO VEHICULAR A CONJUNTO
- ■ ■ ■ EQUIPAMIENTO Y ÁREA VERDE

CONTIENE

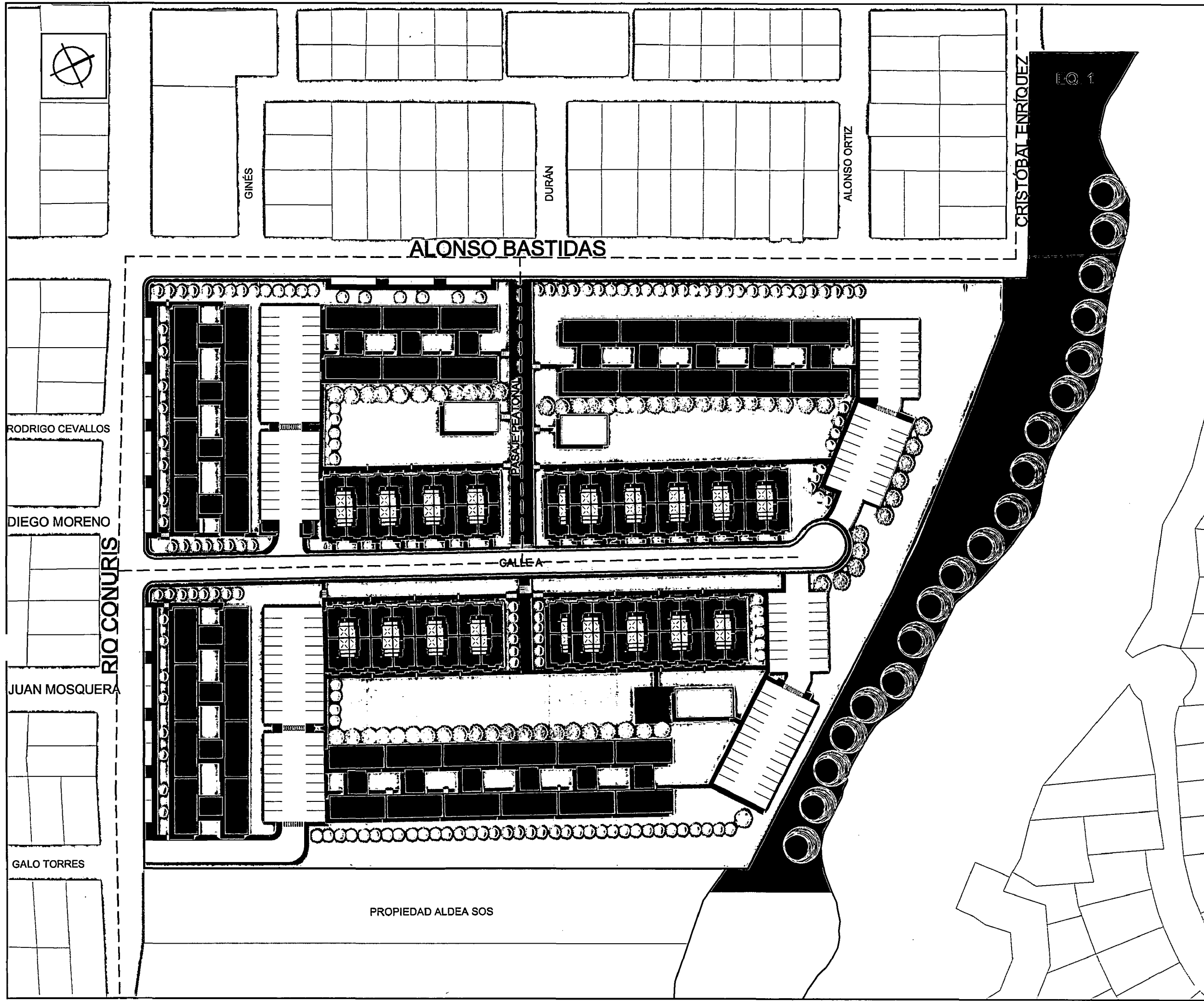
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-03



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2012

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO COMUNAL
- EQUIPAMIENTO COMUNAL

CONTIENE

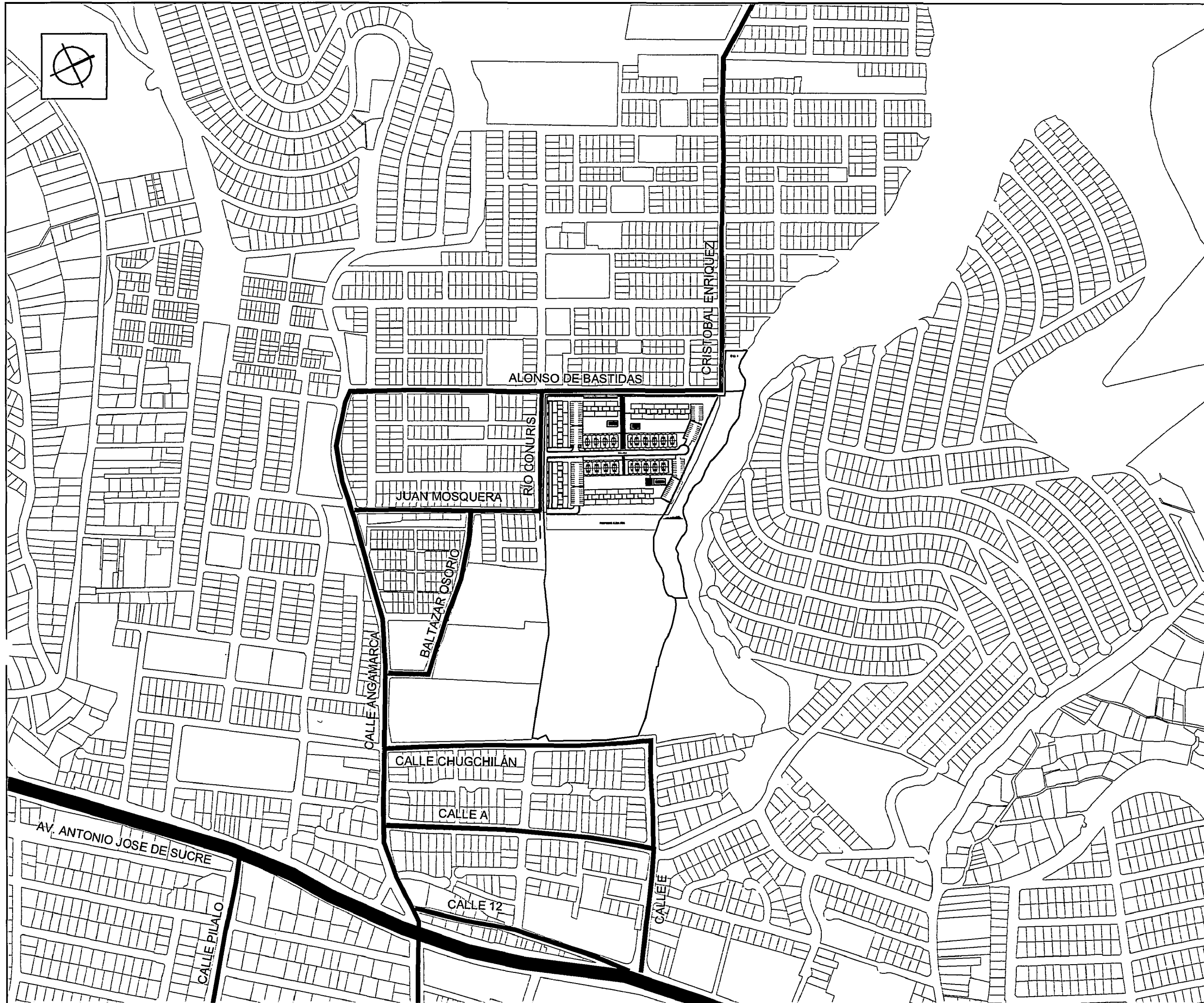
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-04



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

CONECTIVIDAD

FECHA

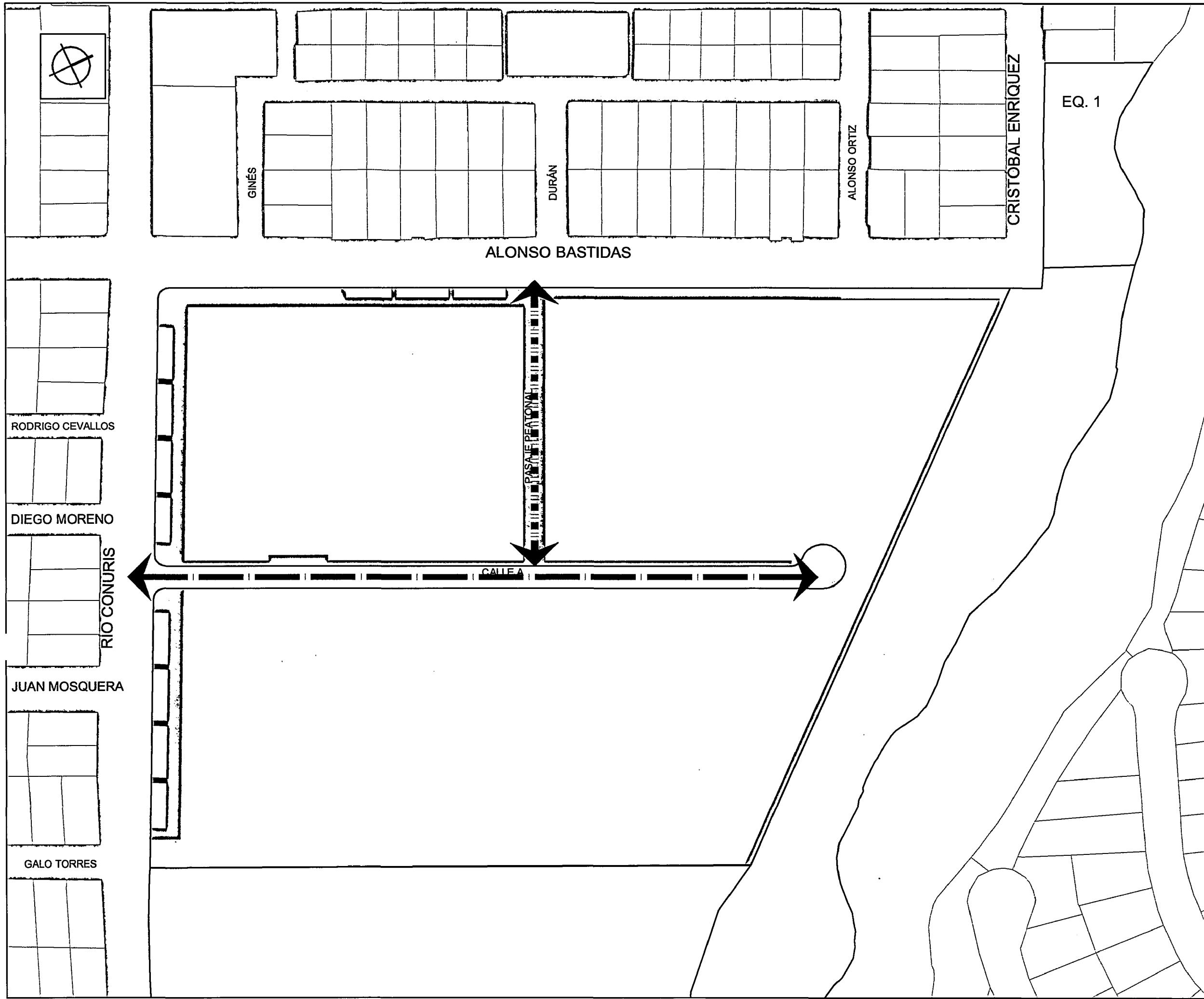
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA

1:5000

P-05



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva 2012

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- PEATONAL (6m)
- LOCAL TIPO E (12m)

CONTIENE

SISTEMA VIAL

FECHA
JULIO / 2012

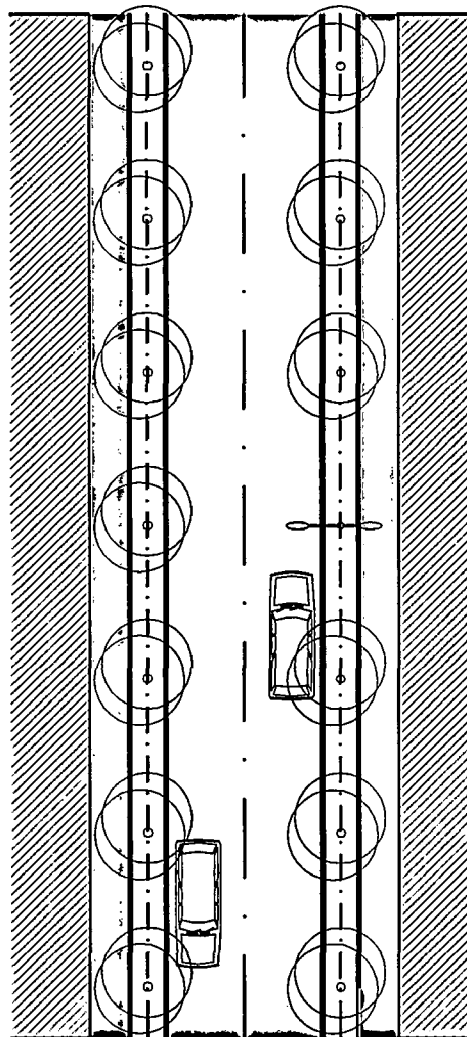
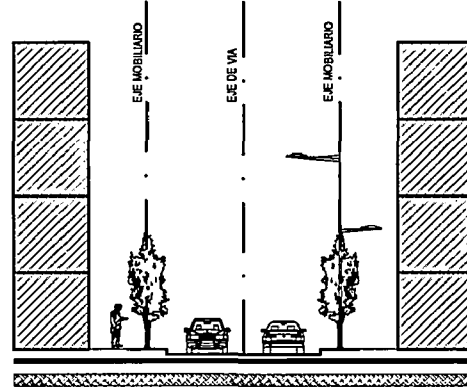
LAMINA

ESCALA
1:1000

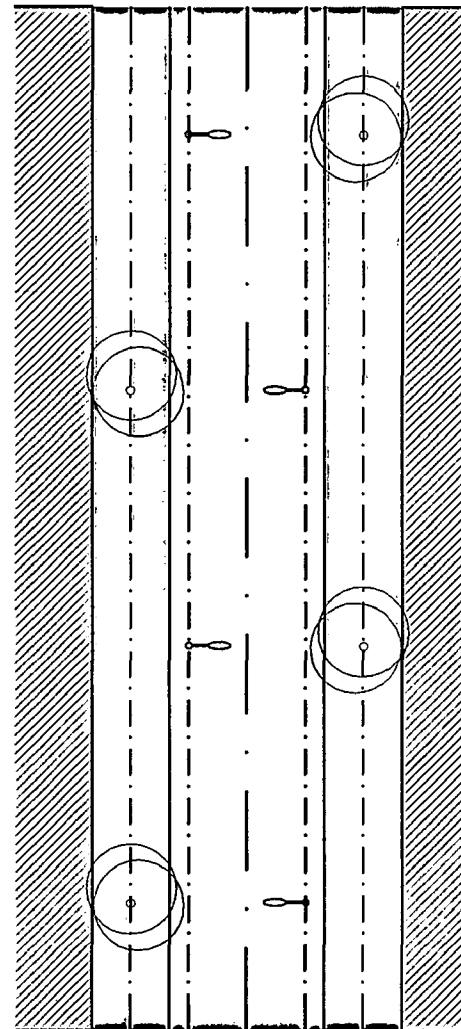
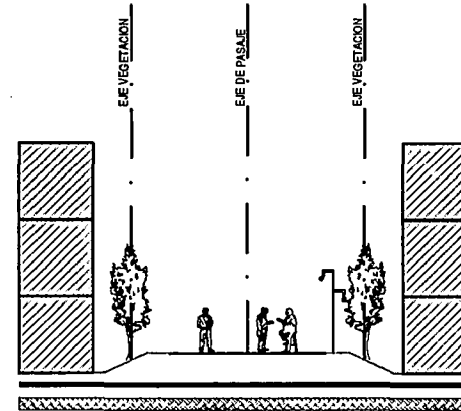
P-06

VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)

CALLE A



PASAJE PEATONAL
INTERIOR DEL PROYECTO
(6.00 m)



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2012

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA

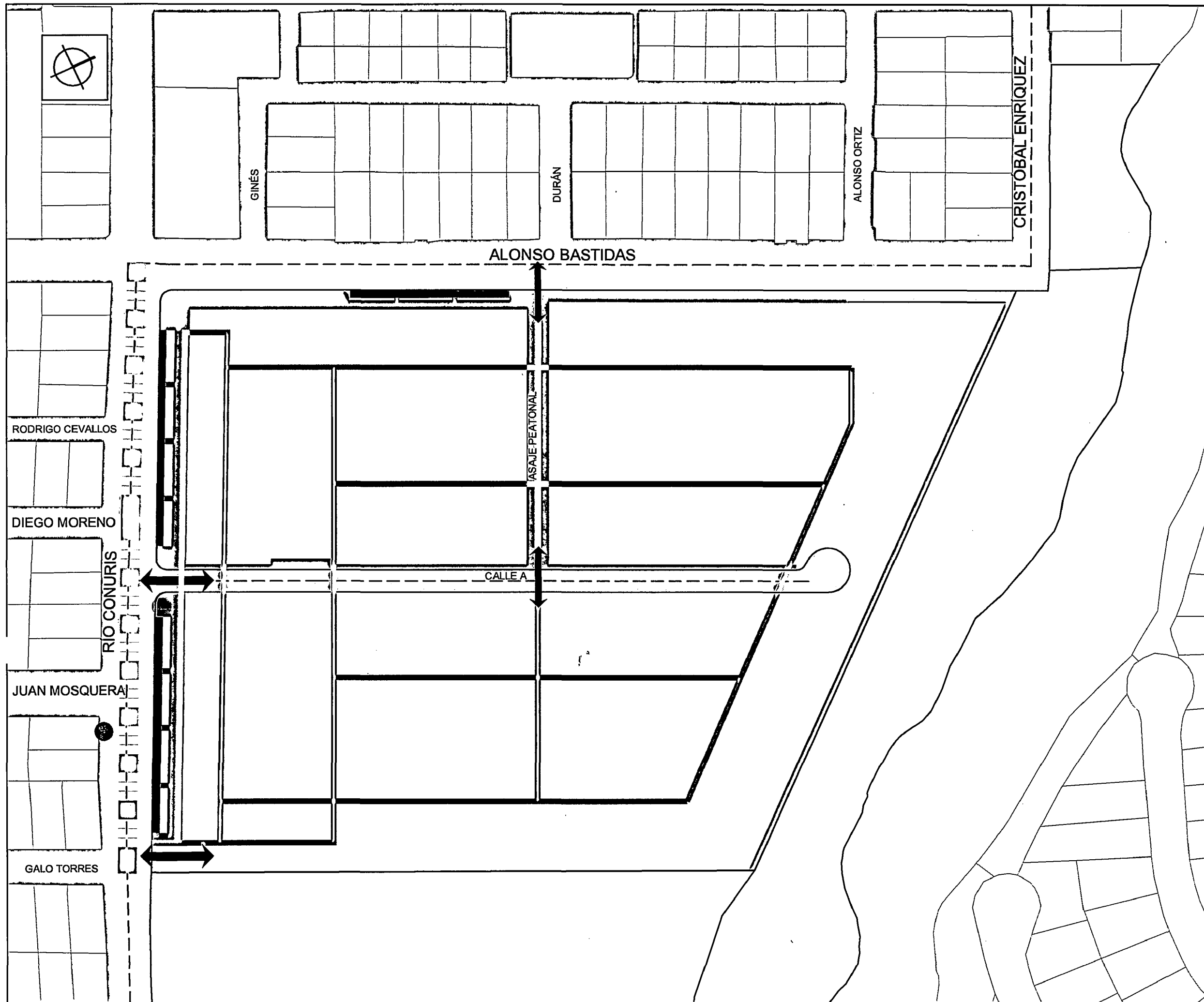
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA

1:300

P-07



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**






"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  ACCESOS Y SALIDAS
-  EJES PEATONALES
-  TRANSPORTE PUBLICO
-  PARADAS DE BUSES
-  ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

CONTIENE

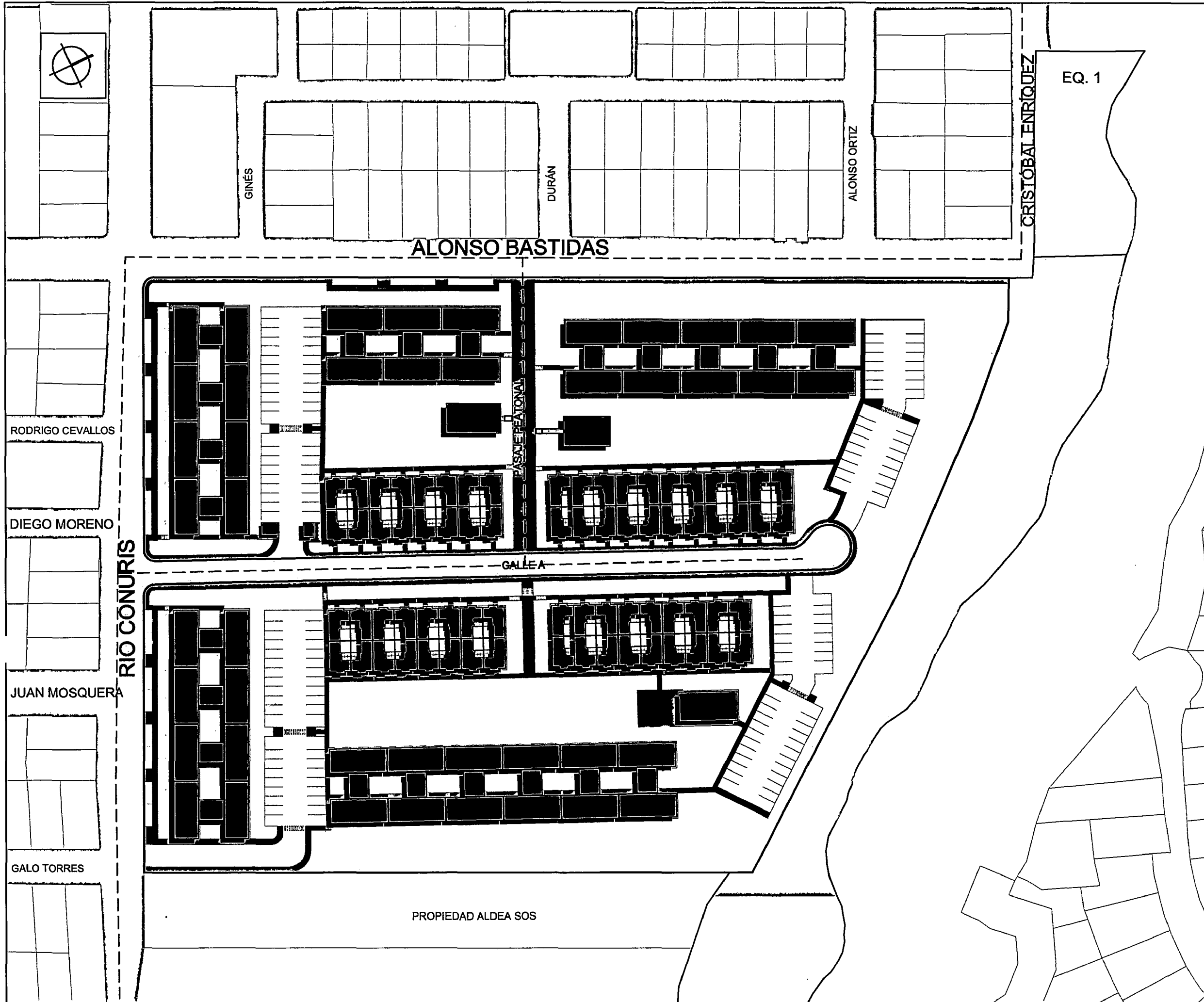
MOVILIDAD

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-08



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

■ ESTRUCTURA EDIFICADA

CONTIENE

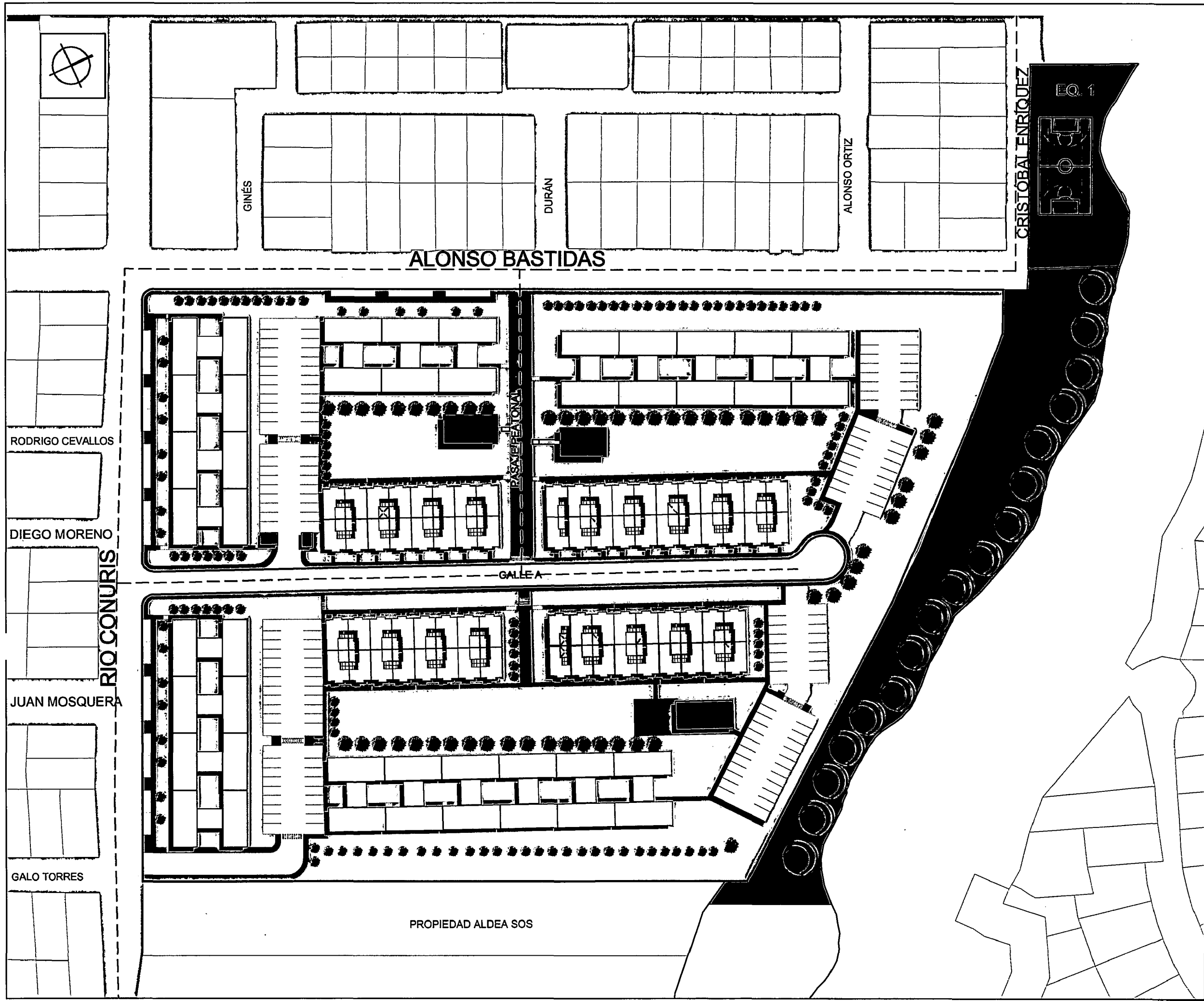
ESTRUCTURA EDIFICADA

FECHA
JULIO / 2012

ESCALA
1:1000

LAMINA

P-09



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda





PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"
 408 VIVIENDAS
 ordenanza especial sustitutiva 2012

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  EDIFICIO DEP. 50
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  EQUIPAMIENTO COMUNAL
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO

CONTIENE

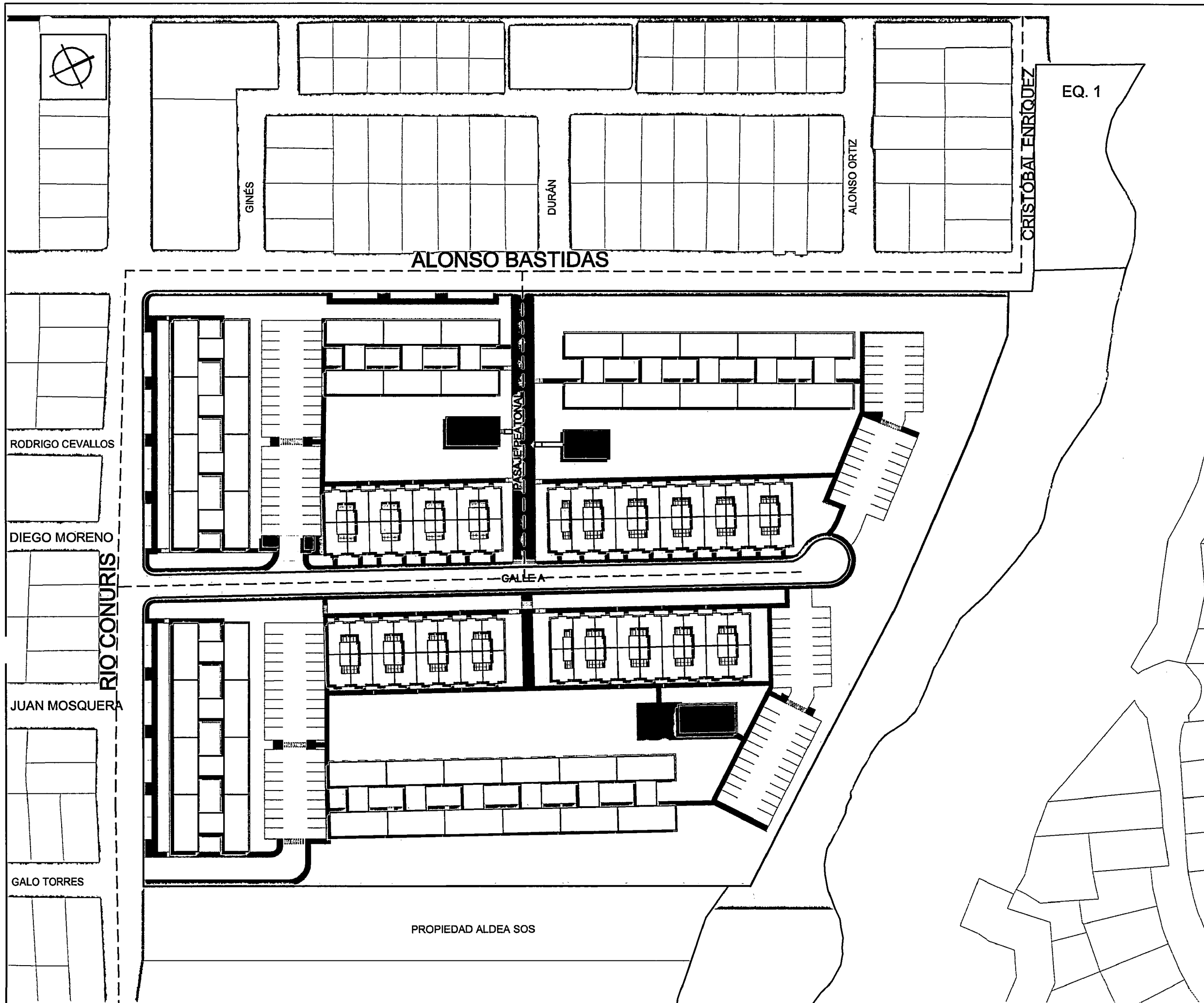
TIPOLOGÍAS

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:10 000

P-10



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2012

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- VIVIENDA + COMERCIO PB.
- VIVIENDA
- EQUIPAMIENTO COMUNAL

CONTIENE

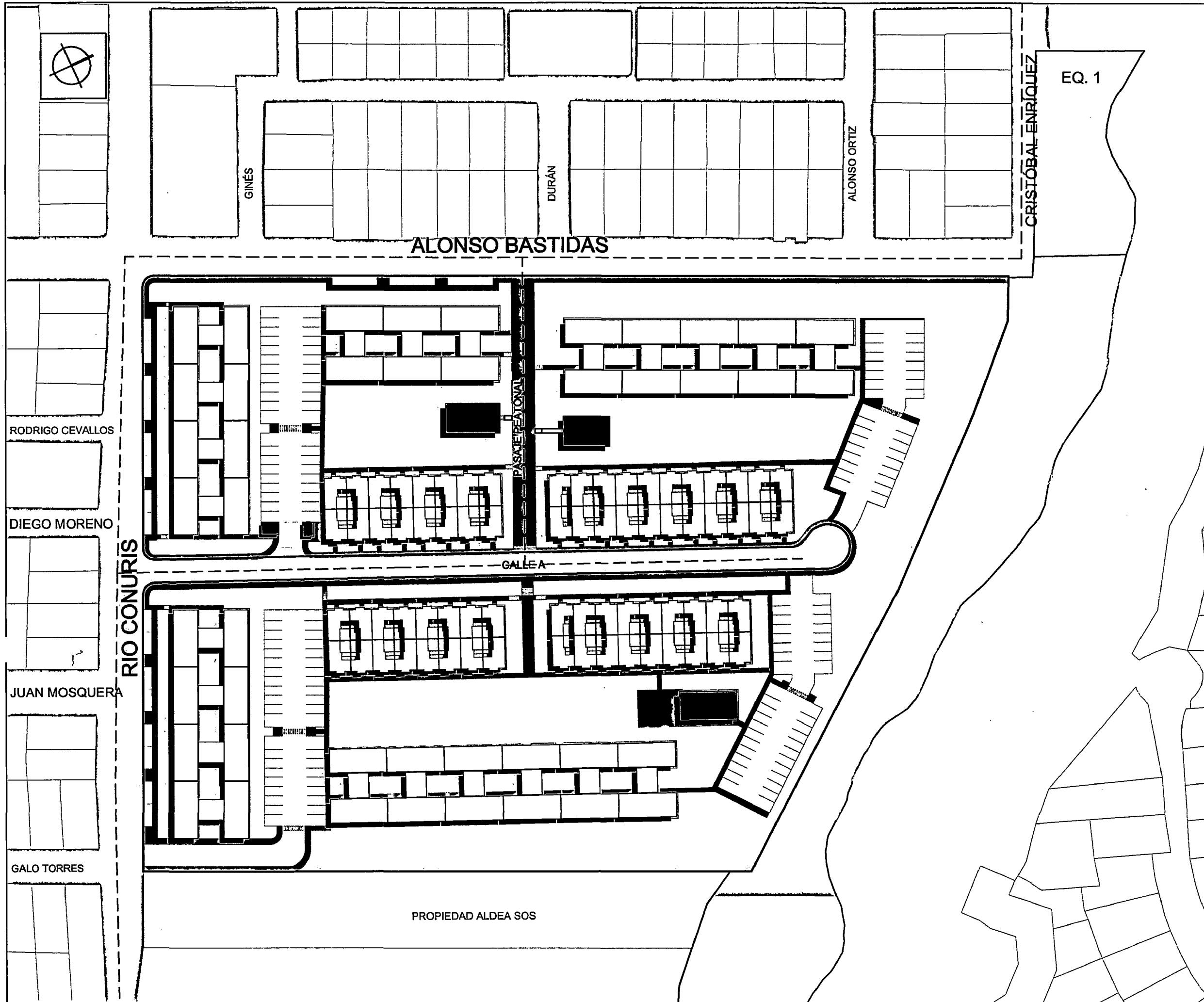
USOS DE SUELO

FECHA
JULIO / 2012

ESCALA
1:1000

LAMINA

P-11



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**



"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

-  3 PISOS
-  4 PISOS
-  HASTA 2 PISOS

CONTIENE

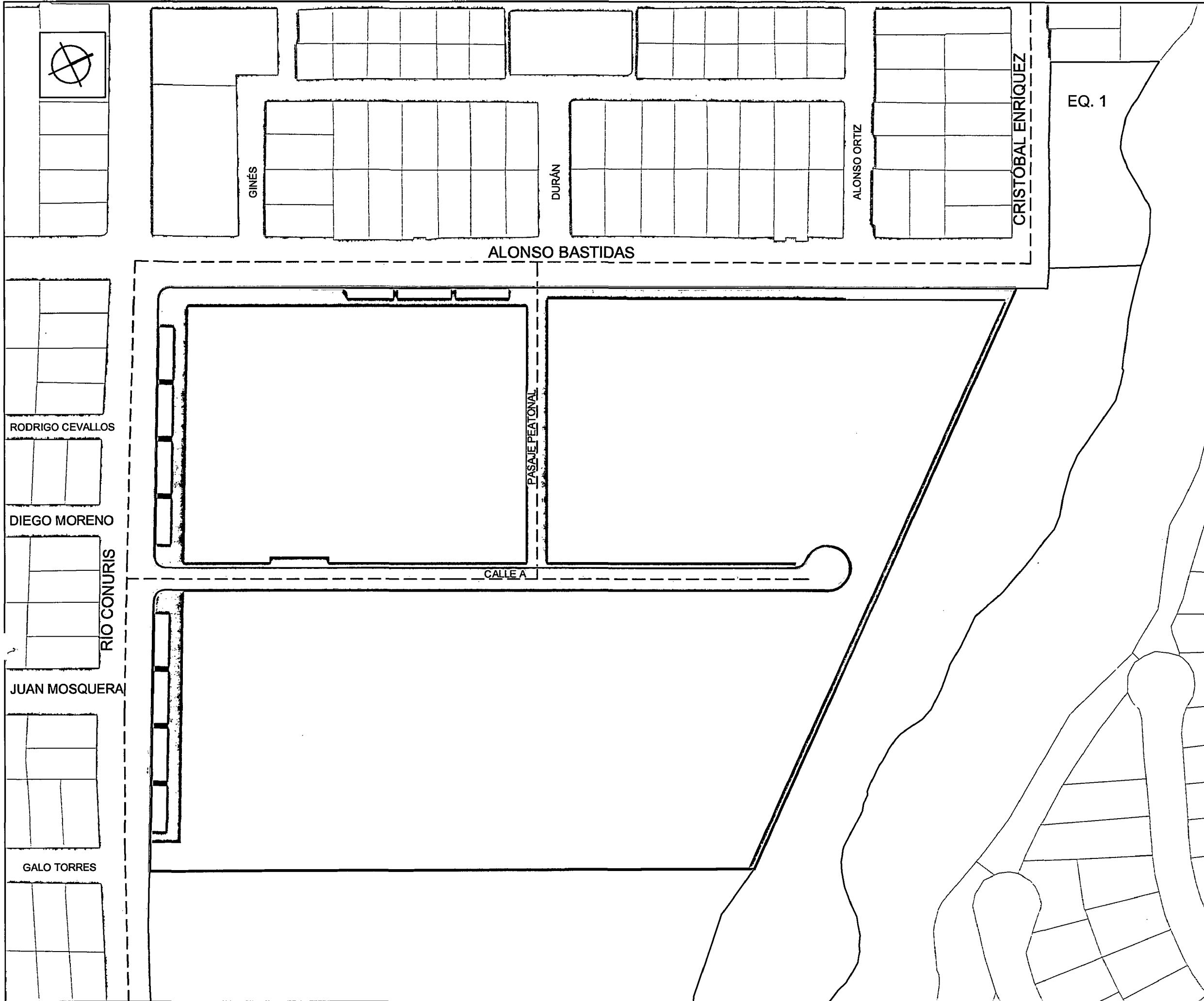
ALTURA DE EDIFICACION

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-12



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

- ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
- PERÍMETRO DEL PROYECTO

CONTIENE

MANZANA HABITACIONAL

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-13



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

COEFICIENTES DE OCUPACION DE SUELO

MANZANA UNICA	AREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
TOTAL	24.099,18	37%	8.934,70	145%	34.909,66

* EL AREA DE LAS MANZANAS INCLUYE PARQUEADEROS

EQUIPAMIENTO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
*EQ 1	1.295,11	0%	-	-	-

* EQUIPAMIENTO RECREATIVO CANCHAS DEPORTIVAS

AREA VIAS	AREA (m2)
-----------	--------------

VIA VEHICULAR	1735,35
---------------	---------

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial sustitutiva
2012

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

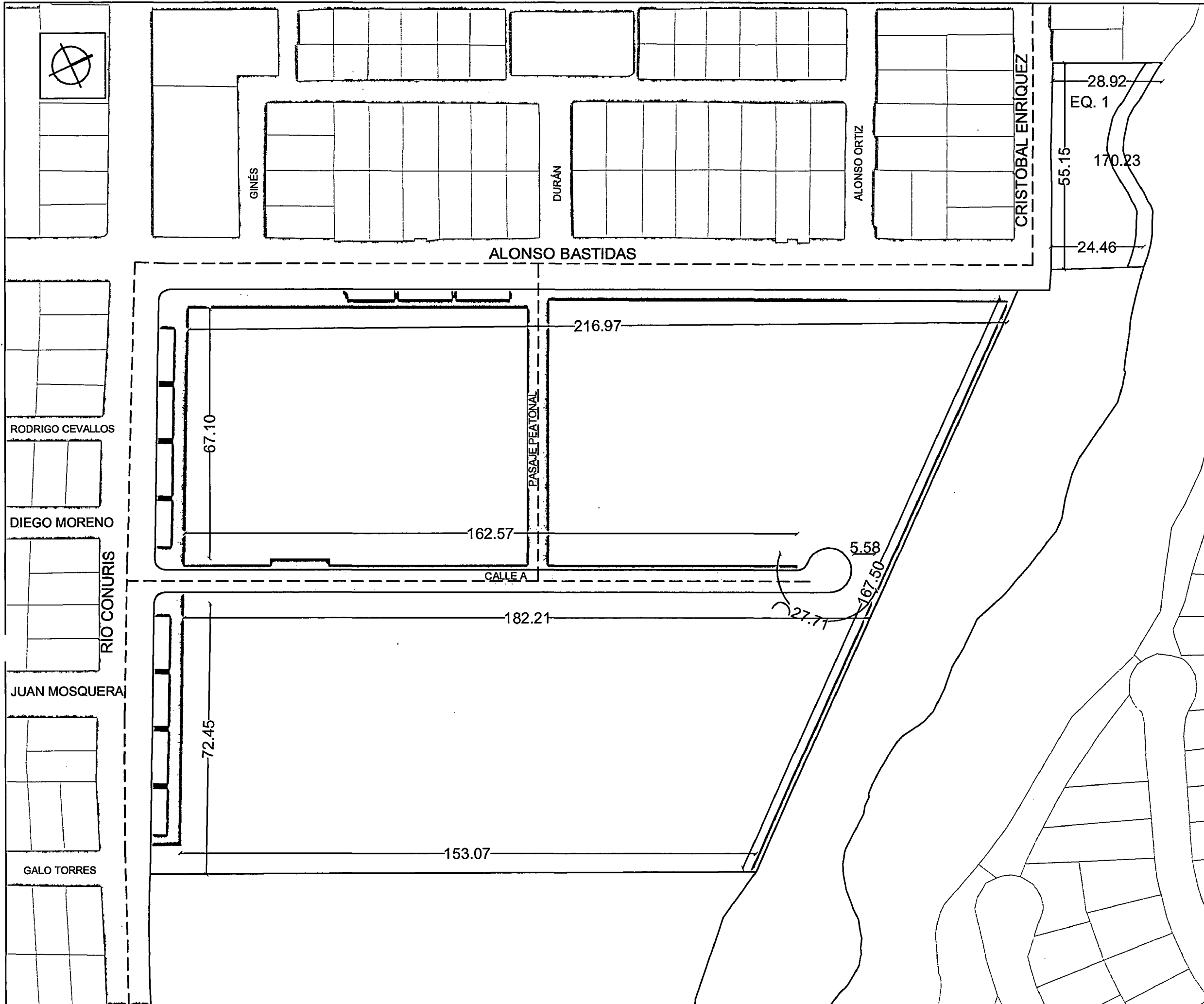
EDIFICABILIDAD

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-14



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA

JULIO / 2012

LAMINA

ESCALA

1:1000

P-15



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial sustitutiva
2012**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. MARGARITA ROMO

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA
JULIO / 2012

LAMINA


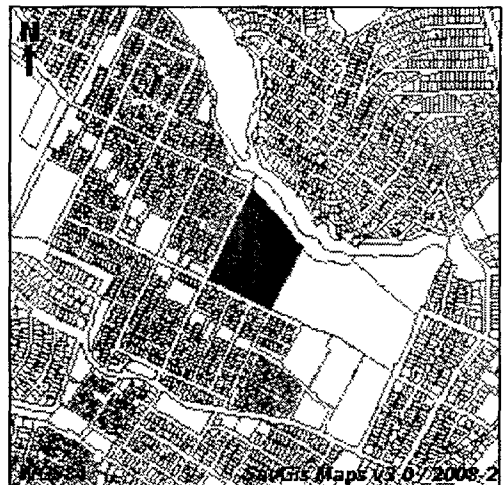
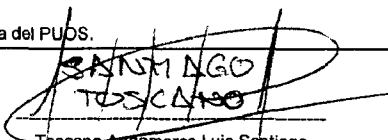
ESCALA
1:1000

P-16

CUADRO DE LINDEROS

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
MZ	24.099,18		AREA VERDE	167,50	CALLE RIO CONURIS CALLE RIO CONURIS	67,10 72,45	CALLE A LOTE PARTICULAR	195,86 153,07	CALLE ALONSO BASTIDAS CALLE A	216,97 182,21

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	ESTADO DEL EQUIPAMIENTO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ 1	1.295,11	EQ. PUBLICO	QUEBRADA	170,23	CALLE CRISTOBAL ENRIQUEZ	55,15	CALLE NICOLAS CEVALLOS	24,46	LOTES PARTICULARES	28,92

		<h2 style="margin: 0;">INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</h2> <p style="margin: 0;">Municipio del Distrito Metropolitano de Quito</p>	
Fecha: 2012-04-03 13:52		No. 389318	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO * C.C./R.U.C.: 1760003410001 Nombre del propietario: MUNICIPIO DE QUITO		3.- UBICACIÓN DEL PREDIO * 	
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO * Número de predio: 1236239 Clave catastral: 30908 47 001 000 000 000 En propiedad horizontal: NO En derechos y acciones: NO Administración zonal: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro) Parroquia: La Mena Barrio / Sector: HOGAR ANCIANOS Datos del terreno Área de terreno: 30000,00 m2 Área de construcción: 0,00 m2 Frente: 541,40 m			
4.- CALLES			
Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro
ALONSO DE BASTIDAS	12	6.0 M DEL EVE VIAL	0
RIO CONURIS	12	6.0 M DEL EVE VIAL	0
5.- REGULACIONES			
ZONA Zonificación: A10 (A604-50) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo: 15 m COS total: 200 % COS en planta baja: 50 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI Uso principal: (R3) Residencia alta densidad		PISOS Altura: 16 m Número de pisos: 4	
		RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m	
6.- AFECTACIONES			
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro Observación
7.- OBSERVACIONES - DEBE MANTENER UN RETIRO DE 10.0M DEL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA - AFECTACION VIAL NINGUNA. - DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES - RADIO DE CURVATURA 5.0M			
8.- 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 validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.			
 Luciano Angamarca Luis Santiago Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)			
© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2012			

EMPRESA METROPOLITANA DE
HÁBITAT Y VIVIENDA E.P

Recibido por: Lozano B.

Fecha: 7 JUL 2011

Hora: 10:35



Secretaría
General del
Concejo

SG

2851

06 JUL 2011

Señores

CONCEJALES/AS DEL DISTRITO METROPOLITANO

ADMINISTRACIÓN GENERAL

PROCURADURÍA METROPOLITANA

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN

CIUDADANA

SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD

SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

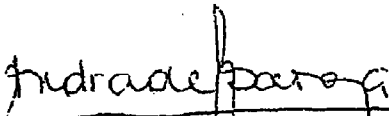
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la Ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, que contiene el Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "La Mena".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



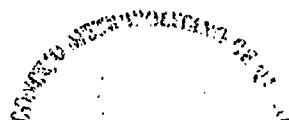
ORDENANZA No. 0091

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe IC-O-2011-248, de 20 de junio de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3 y 4 de la Constitución de la República, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y controlar el uso y ocupación del suelo urbano, así como planificar, construir y mantener la vialidad y la prestación de servicios públicos;
- Que, el artículo 84 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano es la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;
- Que, el artículo 87 literal v) del mismo código, establece como atribución del Concejo Metropolitano la de regular 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 literal c) del artículo 510 y literal b) del artículo 534 del mismo cuerpo legal, determinan incentivos tributarios para la ejecución de vivienda de interés social;
- Que, el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanos-arquitectónicos a aquellos instrumentos de planificación urbano-arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas, y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que



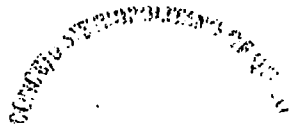
SECRETARÍA GENERAL



ORDENANZA No. 0091

mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyendo al mantenimiento de áreas naturales;

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 311 establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario; entre los que se encuentran los predios materia de esta Ordenanza;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 267, establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social, y sus incentivos;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 307 creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda;
- Que, mediante Resolución No. 0094 de 4 de marzo de 2010, el Concejo Metropolitano de Quito emitió la Política Municipal de Hábitat y Vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito, la misma que determina como objetivos la promoción y fomento de proyectos de hábitat y vivienda para la ciudadanía, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria; además de establecer el Sistema Metropolitano de prevención del riesgo; y,
- Que, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante Resolución No. EPMHV- EMERGENCIA-001 – 2011, de 16 de mayo de 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que han perdido sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la Contratación Directa de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados “La Mena” y “Bellavista de Carretas”.



SECRETARÍA GENERAL



ORDENANZA No. 0091

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO
DENOMINADO "LA MENA"**

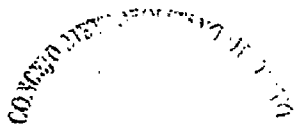
Artículo 1.- Ubicación Geográfica.- La situación geográfica del Proyecto La Mena es la que consta en el plano PM-01 que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios cuyos límites se establecen en el plano PM-02

Lote	Denominación	Propietario	No. de predio	Área (m2)	Usos de Suelo
1	La Mena	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	1236239	30.000.00	Residencial y Equipamiento
2			802251	1.295.11	Equipamiento

Artículo 2.- Destino Social del Proyecto.- Este proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente, o grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Artículo 3.- Órgano Responsable.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en los predios de este proyecto.



SECRETARÍA GENERAL
ELECTORAL.....3.....



ORDENANZA No.

0091

Artículo 4.- Exoneraciones y Beneficios.- Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro; y de todos los beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

Artículo 5.- Procesos de Aprobación y Permisos.- Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, atendiendo las necesidades de la gestión.

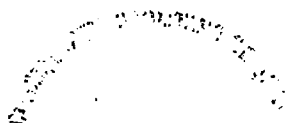
Artículo 6.- Integralidad del Hábitat.- El proyecto al que se refiere esta Ordenanza deberá considerar la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario, a fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores.

El desarrollo del proyecto facilita la constitución de comunidades que convivan con identidad propia, contempla la introducción de actividades productivas y generación de espacios públicos integradores.

Artículo 7.- Gestión Participativa.- El Municipio garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo integral, para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda, en el marco de la normativa vigente.

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

Artículo 9.- Asignación de Suelo No Residencial.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el cuadro adjunto "Coeficientes de Ocupación del Suelo" son:





ORDENANZA No. 0091

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente Ordenanza, las superficies de terreno aportadas para este fin pasarán a ser de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, recreación, y otros usos que deberá establecer la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, será transferido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para su inmediata gestión, de conformidad con los fines y facultades de dicha empresa.

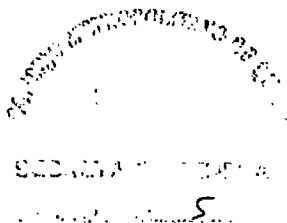
La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de la gestión para la construcción integral del equipamiento urbano de este proyecto, en concordancia con los plazos de las respectivas entidades responsables establecidas en sus planes operativos anuales.

Artículo 10.- Restos Arqueológicos.- En caso de encontrarse vestigios arqueológicos que, a juicio de los especialistas institucionales, merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda está autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Artículo 11.- Trama Vial.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del Proyecto al que se refiere esta Ordenanza, son los establecidos en los planos de estructuración vial, ciclo rutas y paseos peatonales con sus diseños específicos.

Artículo 12.- Trama Verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:





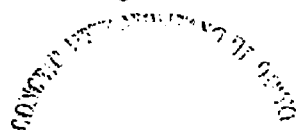
ORDENANZA No. 0091

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, entre otros, que serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto.
- b) Quebradas, manantiales y fajas protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservará la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El proyecto arquitectónico buscará su plena integración al proyecto habitacional.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse con especies nativas.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad, organizada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Artículo 13.- Construcción de Infraestructura y Vivienda.- Se construirá, según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito, o sus empresas, con las siguientes particularidades:

1. **Obras de Servicios Básicos y Parques:** Se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente Ordenanza.
2. **Energía Eléctrica y Alumbrado Público:**
 - El desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo y el tendido de baja tensión será subterráneo.
 - Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
 - Con carácter demostrativo, se propenderá a introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.



SECRETARÍA GENERAL



ORDENANZA No.

0091

3. Telefonía y Comunicaciones:

- Los armarios o cajas deberán empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones deberá efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, garantizando acceso a Tecnologías de Información y Comunicación.

Artículo 14.- Aceras.- Las aceras deben observar las siguientes disposiciones:

- Superficie continua: diseñados sin obstáculos a la circulación de personas especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras deberá compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entregará el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho será menor a 1,50 metros.

Artículo 15.- Mobiliario Urbano.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir lo que establece la sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deberán realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier



0091

ORDENANZA No.

equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, se lo implantará dentro del área de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.

- Al interior de los conjuntos habitacionales se observarán las siguientes disposiciones:
 - o Arborización: Se plantarán especies prioritariamente nativas de la propia zona del proyecto.
 - o Bancas: Disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - o Papeleras: A razón de una por cada diez viviendas.
 - o Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro.

Artículo 16.- Entorno Natural.- Los bosques, quebradas, vertientes, restos arqueológicos y similares serán espacios públicos con destino recreativo y cultural.

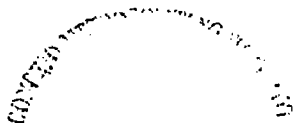
Artículo 17.- Usos Pormenorizados.- Se asigna la zonificación R3, en planta baja para los locales que den a las vías colectoras y R2 para el resto del proyecto, según plano adjunto.

1.- En Áreas de Equipamiento:

- **EQUIPAMIENTO:** Educación, salud, recreación, intercambio, cultura, culto, bienestar social, comercio y asimilables, centro de desarrollo comunitario y semejantes.
- **SERVICIOS:** Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

2.- En Bordes de Quebrada o Acuíferos:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tienen acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y de seguridad.



SECRETARÍA MUNICIPAL



ORDENANZA No.

0091

Artículo 18.- Usos no Permitidos.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Artículo 19.- Altura de Edificación.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes a la presente Ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida en cada manzana, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Artículo 20.- Estacionamientos.-

- **Vivienda:** Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas.
- **Comercios:** Se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50m².
- **Servicios, oficinas, equipamiento y recreación:** Según normativa metropolitana.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50 m. x 5,00 m. como mínimo, sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.
- Cuando exista circulación intermedia, ésta no será menor a 6,50 m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Se puede colocar estacionamientos de residentes junto a la calle en los sitios señalados para el efecto en planos, pero en ningún caso se puede ocupar más de la mitad del perímetro del lote. Su emplazamiento será conocido y autorizado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento puede disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento, siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.



SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



ORDENANZA No.

0091

Artículo 21.- Forma de Ocupación.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano como la estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, esta prevalecerá sobre los planos. De existir inconsistencias, las mismas serán absueltas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 22.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos o cuadros correspondientes de la presente Ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

La relación entre el área de circulaciones comunes de la edificación y del área construida de vivienda no puede ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

Artículo 23.- Retiro Frontal.- Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano P10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el espacio residual será tratado como parte de la acera o área verde.

Artículo 24.- Tipos de Edificación.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

SECRETARÍA GENERAL



ORDENANZA No.

0091

- a) Vivienda multifamiliar: Continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que el cuarto y quinto pisos conformen un dúplex con ingreso por el cuarto. Sin perjuicio de lo que establece la Ordenanza Metropolitana en materia de subsuelos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9m. Ningún patio puede dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe y hasta la altura permitida, de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Artículo 25.- Normas Específicas de las Edificaciones.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad no constituye límite absoluto para el proyecto arquitectónico del conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se podrán emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.



MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

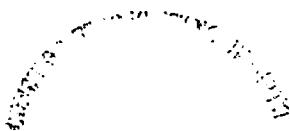


ORDENANZA No. 0091

- f) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas por el interior de las viviendas. La organización del condominio y la Administración Zonal, a través del órgano competente, controlarán y asegurarán el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- h) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, se deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- j) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- k) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 9 m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Artículo 26.- Patios y Pozos de Aire y Luz.- Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9 m², y una profundidad de 3 m. como mínimo, incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6 m.

A los pozos de aire-luz de superficie menor a 9 m², no podrá iluminarse locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superiores a 4 m². Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6 m², con un lado no menor de 2 m. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del pozo será de 9 m², con un lado no menor de 2 m.





ORDENANZA No. 0091

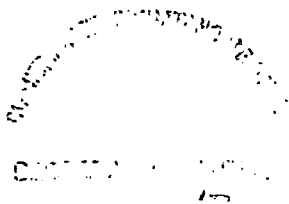
Los patios y pozos no pueden ubicarse hacia el espacio público ni hacia áreas comunales.

Artículo 27.- Dimensiones Mínimas Útiles de Locales de Vivienda.-

PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m ²)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20
AREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

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





ORDENANZA No. 0091

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Es requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m². y lado mínimo de 2,70 m. El área mínima de cocina - comedor será de 8 m² y lado mínimo de 2,50 m.

Además se observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deberán proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento; e indicar las etapas constructivas.
- En construcciones progresivas, las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será 80 cm. como mínimo.





ORDENANZA No. 0091

- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será de 1 m, hasta 4 plantas.

Artículo 28.- Altura de Edificación y Volumetría.-

- a) Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Las cubiertas serán horizontales. Se permitirá cubiertas inclinadas siempre y cuando correspondan a edificaciones que hubieran alcanzado su máximo crecimiento permitido.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6 metros, podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

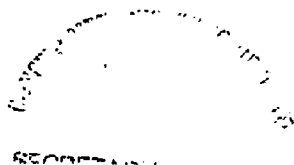
Artículo 29.- Áreas Verdes Comunes.- Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m². por vivienda, y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en el presente artículo de esta Ordenanza.

Artículo 30.- Coordinación y Supervisión de Obras.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Artículo 31.- Estímulos.- Dado que el proyecto es de finalidad e interés social, carácter estratégico y ejecución urgente por la emergencia declarada mediante Resolución Administrativa emitida por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se dispone que el conjunto habitacional sea ejecutado con la exención temporal por cinco años del impuesto predial urbano y la exención total del impuesto de alcabalas.

A más de lo anterior se imponen las siguientes exoneraciones:

- Exoneración total de todos los pagos de tasas o impuestos municipales correspondientes a la tasa de aprobación de planos, garantías, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido





ORDENANZA No. 0091

en los diversos trámites institucionales; registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad, pago de obras en el distrito emitido por la empresa de movilidad y obras públicas, entre otros.

- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Artículo 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales serán ubicadas en plantas bajas.

Artículo 33.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las diferentes normas y políticas municipales y metropolitanas aplicables.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

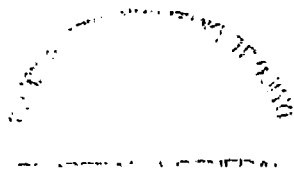
PRIMERA.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda gestionará, en el plazo de 60 días, las factibilidades ante las diferentes Empresas para la dotación de servicios básicos.

SEGUNDA.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 60 días, presentará ante los órganos competentes los estudios de infraestructura integral, movilidad y ambiental, correspondientes para su análisis y aprobación.

TERCERA.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

CUARTA.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda propenderá adjudicar las viviendas emergentes en el plazo de 12 meses.

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





ORDENANZA No. 0091

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 24 de junio de 2011.

J. Albán
Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Andrade Baroja
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 23 de junio y 24 de junio de dos mil once.- Quito, 27 JUN 2011

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 01 JUL 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
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 01 JUL 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 04 JUL 2011

Andrade Baroja
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



CERTIFICO QUE

El documento que antecede en

.....17.....fojas es fiel copia del original.

Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL



Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaria de
Territorio
Habitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial
2011**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

LA MENA

LA MENA

CONTIENE

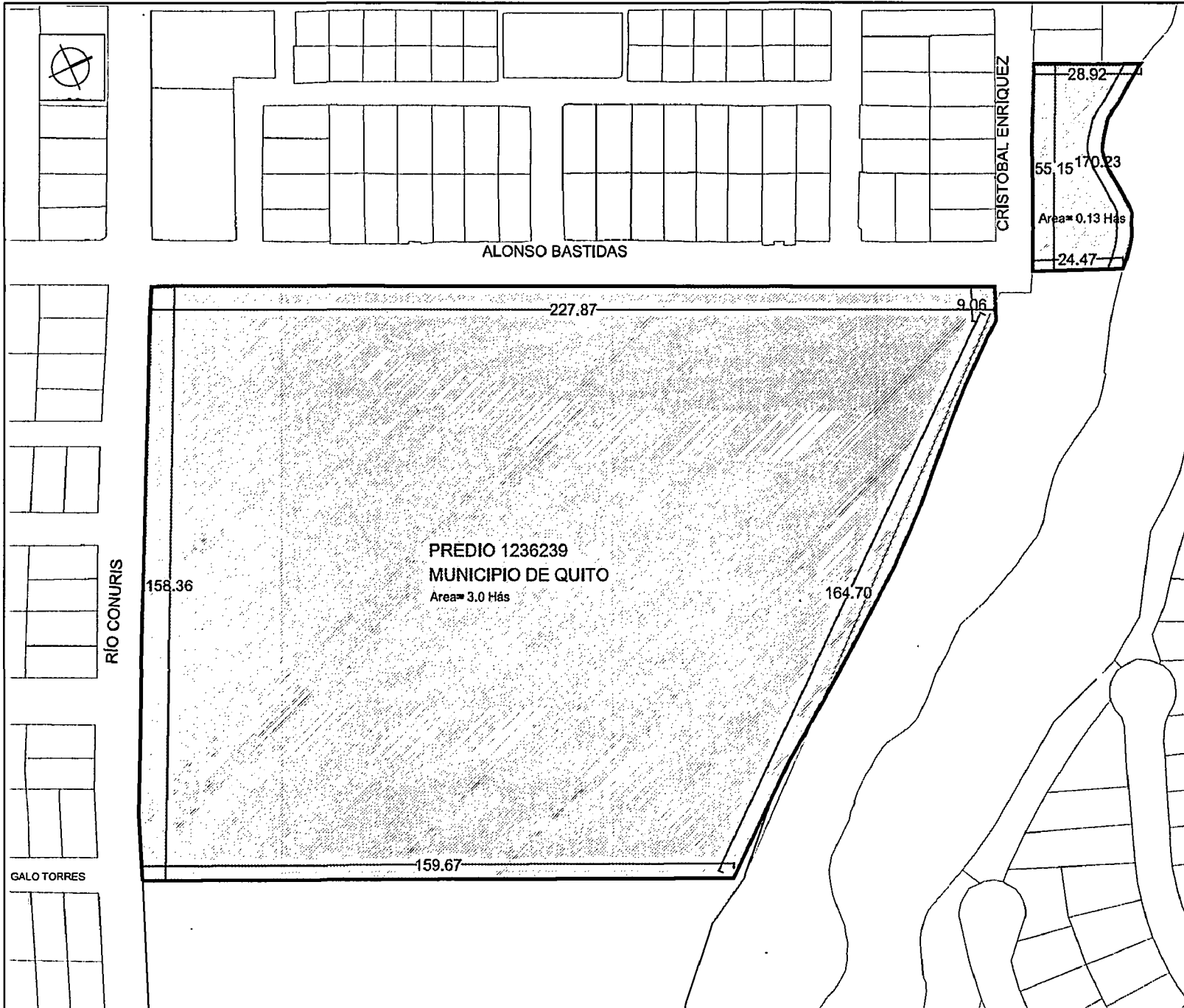
UBICACION

FECHA
MAYO / 2011

LAMINA

ESCALA
S/E

U-01



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial 2011

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
ARG. SILVANA RUIZ	ARG. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE
DELIMITACION DEL PREDIO

FECHA
JUNIO / 2011
ESCALA
1:1000

LAMINA
P-01



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

_____ LINDEROS

CONTIENE

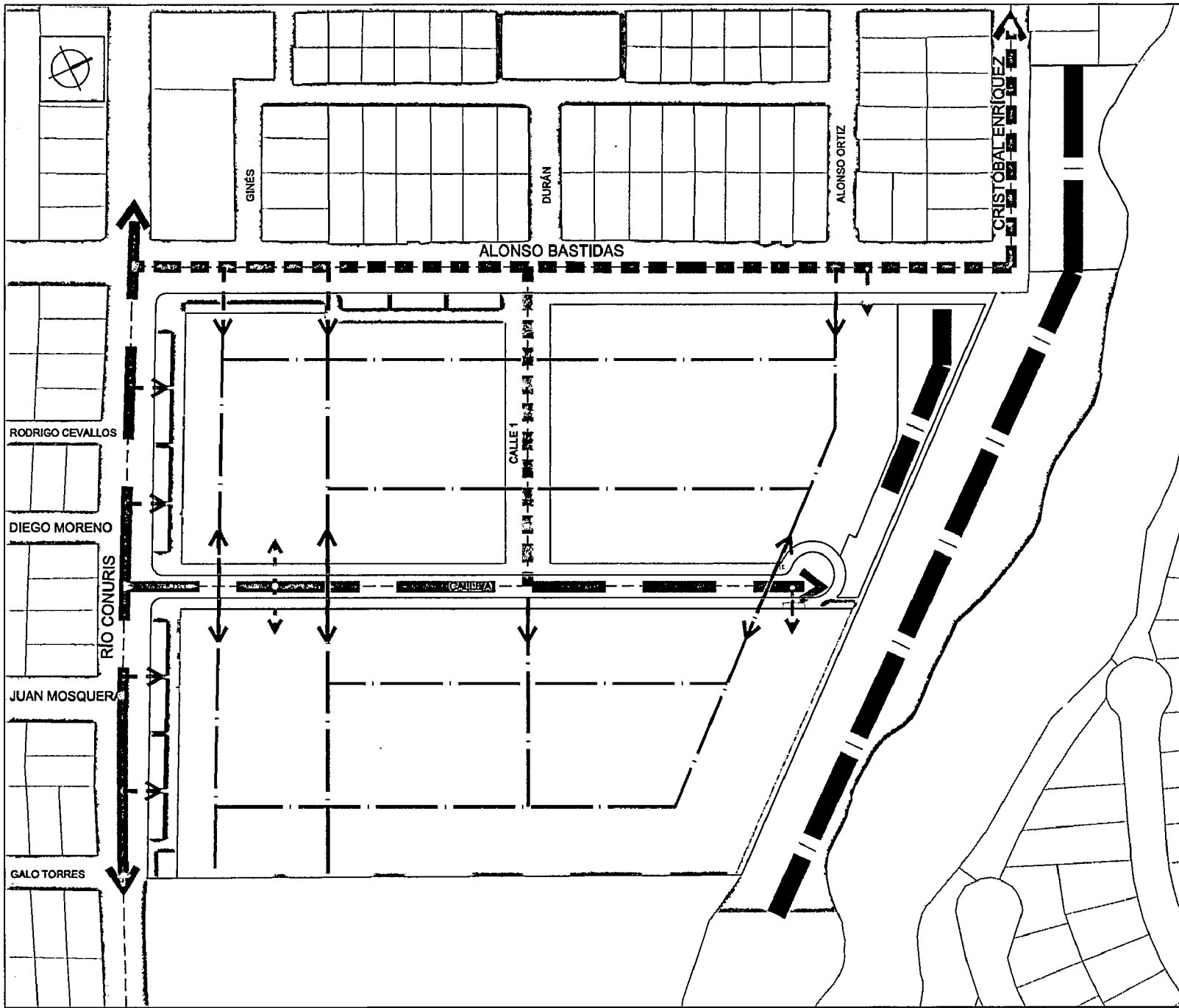
ESTADO ACTUAL

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1800

P-02



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- ▣▣▣▣ TRAMA VIAL PROPUESTA
- BARRIOS PEATONALES ENTRE MANZANAS
- ←- - - ACCESO PEATONAL AL CONDOMINIO
- ←- - - - ACCESO VEHICULAR A CONDOMINIO
- ▬▬▬ EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE

CONTIENE

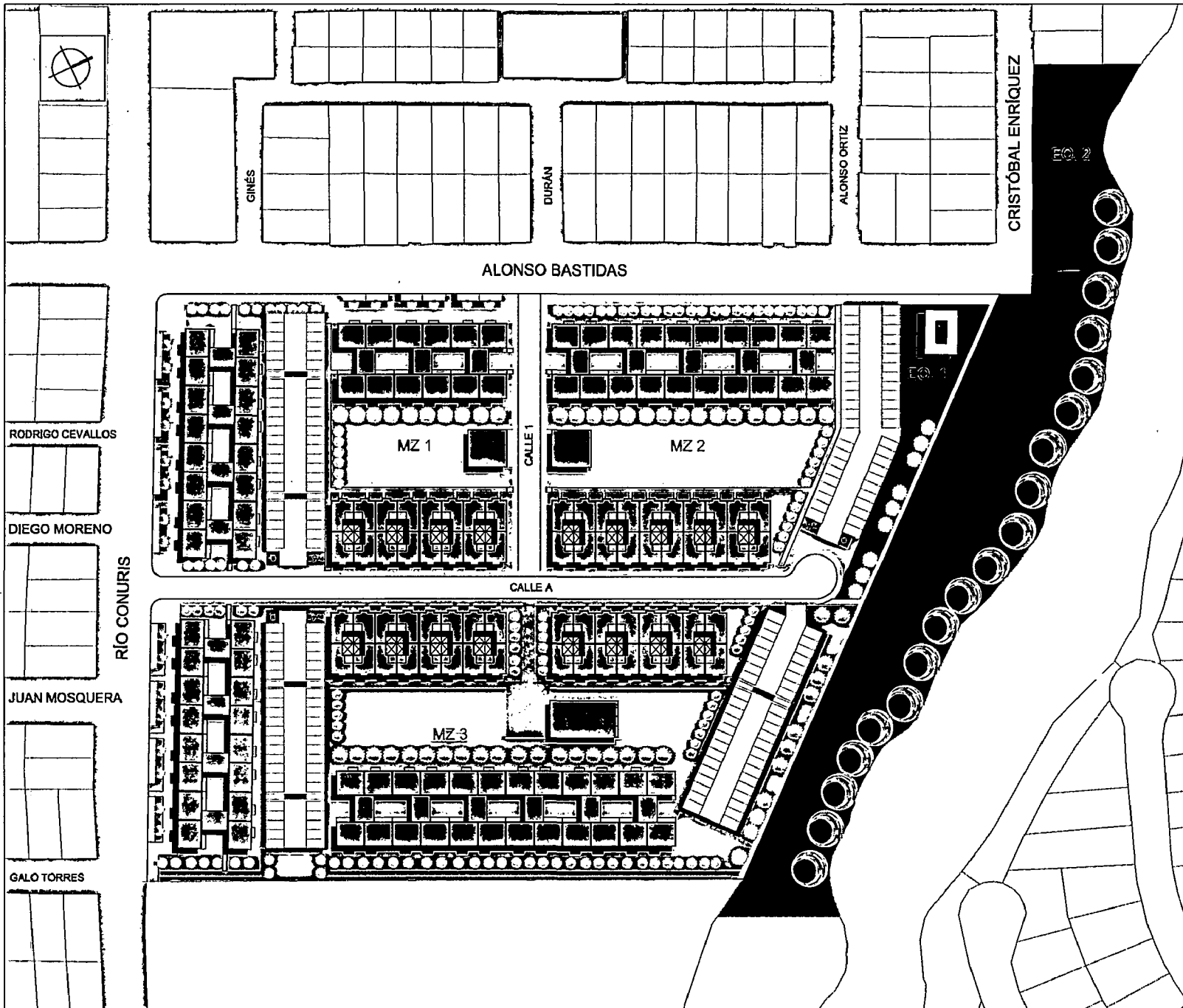
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-03



RODRIGO CEVALLOS
 DIEGO MORENO
 JUAN MOSQUERA
 GALO TORRES

RÍO CONURIS

ALONSO BASTIDAS

CRISTÓBAL ENRIQUEZ

GINÉS

DURÁN

ALONSO ORTIZ

MZ 1

MZ 2

MZ 3

CALLE A

CALLE 1



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial 2011

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUJ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO COMUNITARIO
- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE

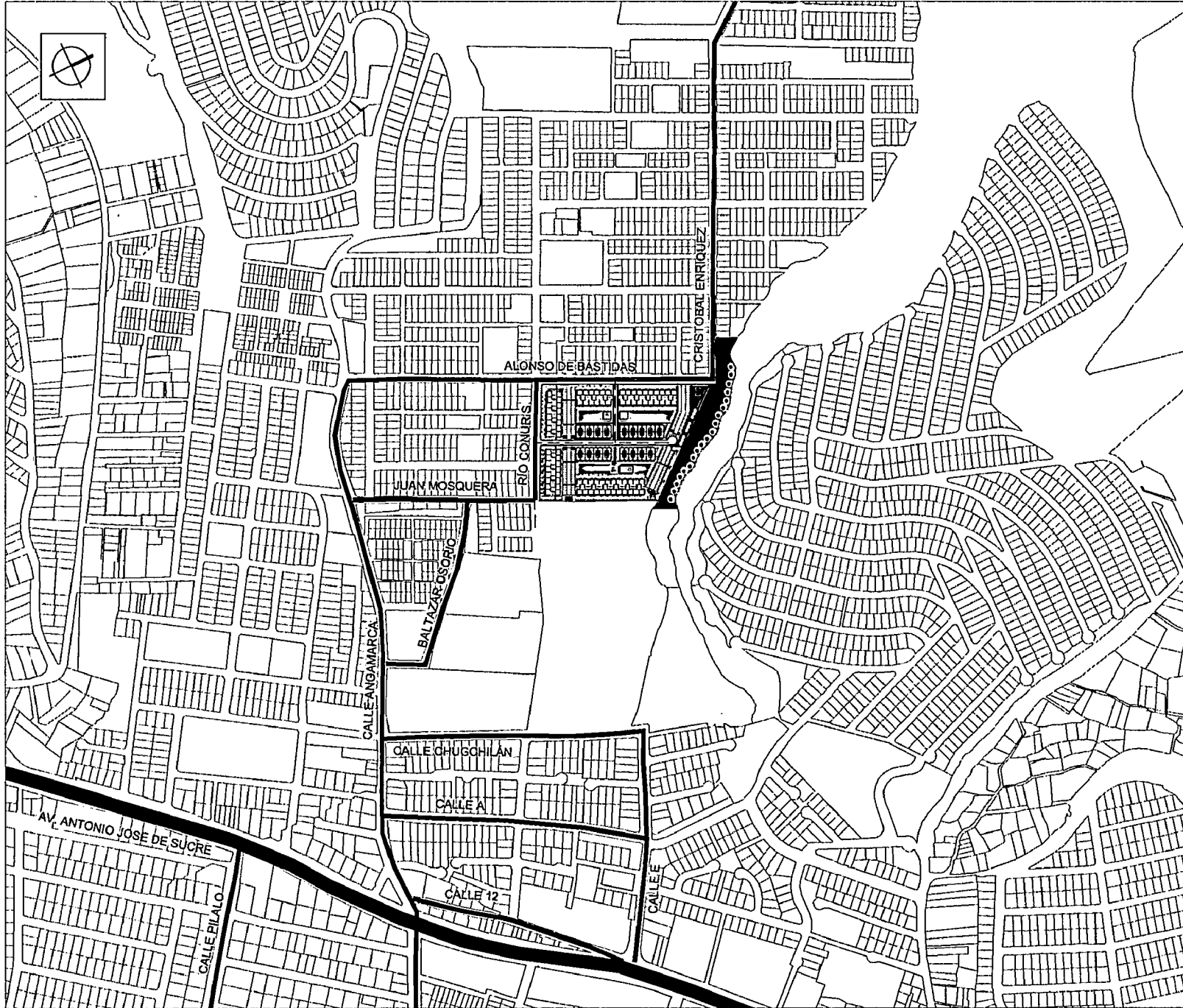
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

FECHA JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA 1:1000

P-04



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOYA

REFERENCIA

CONTIENE

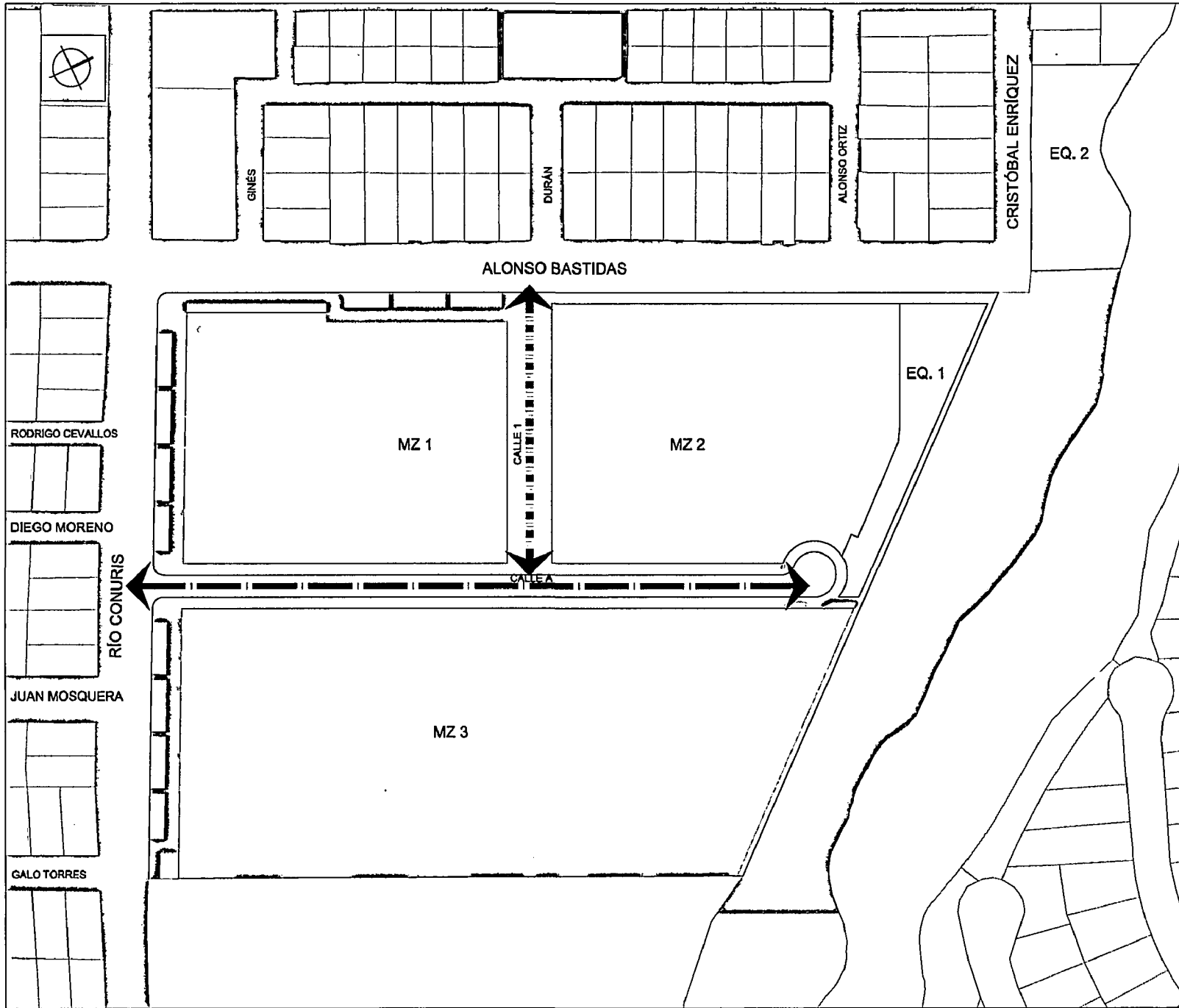
CONECTIVIDAD

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:5000

P-05



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

▬ PEATONAL

▬ LOCALITO E (12 M)

CONTIENE

SISTEMA VIAL

FECHA
JUNIO / 2011

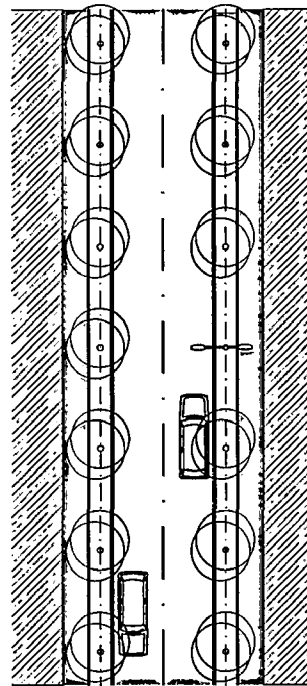
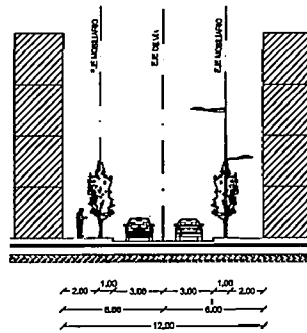
LAMINA

ESCALA
1:1000

P-06

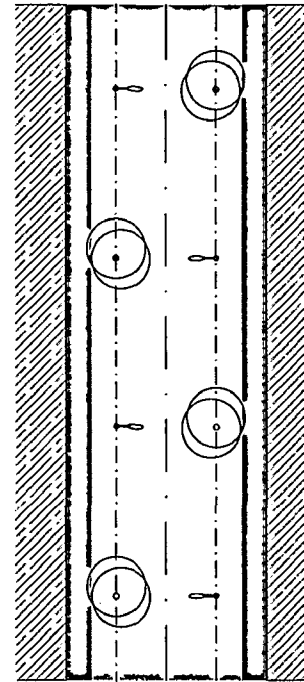
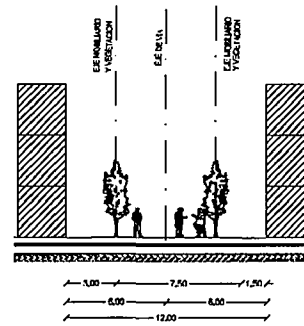
VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)

CALLE A



VÍA PEATONAL
(12.00 m)

CALLE 1



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE

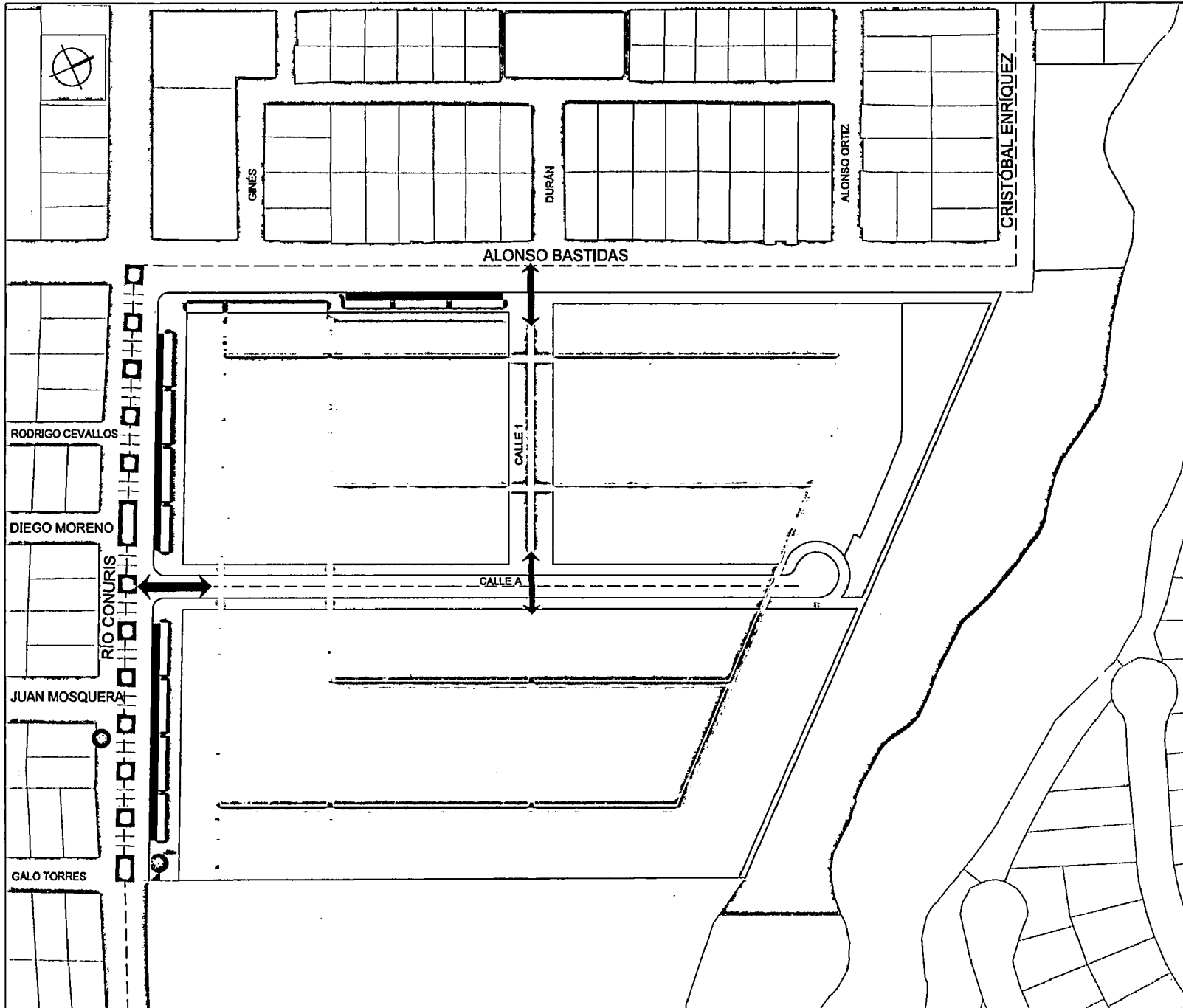
PERFILES VIALES

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:400

P-07



Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaria de
Territorio
Habitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- ACCESOS Y SAIDAS
- CARRILES PEATONALES
- TRANSPORTE PUBLICO
- PARADAS DE BUSES
- ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

CONTIENE

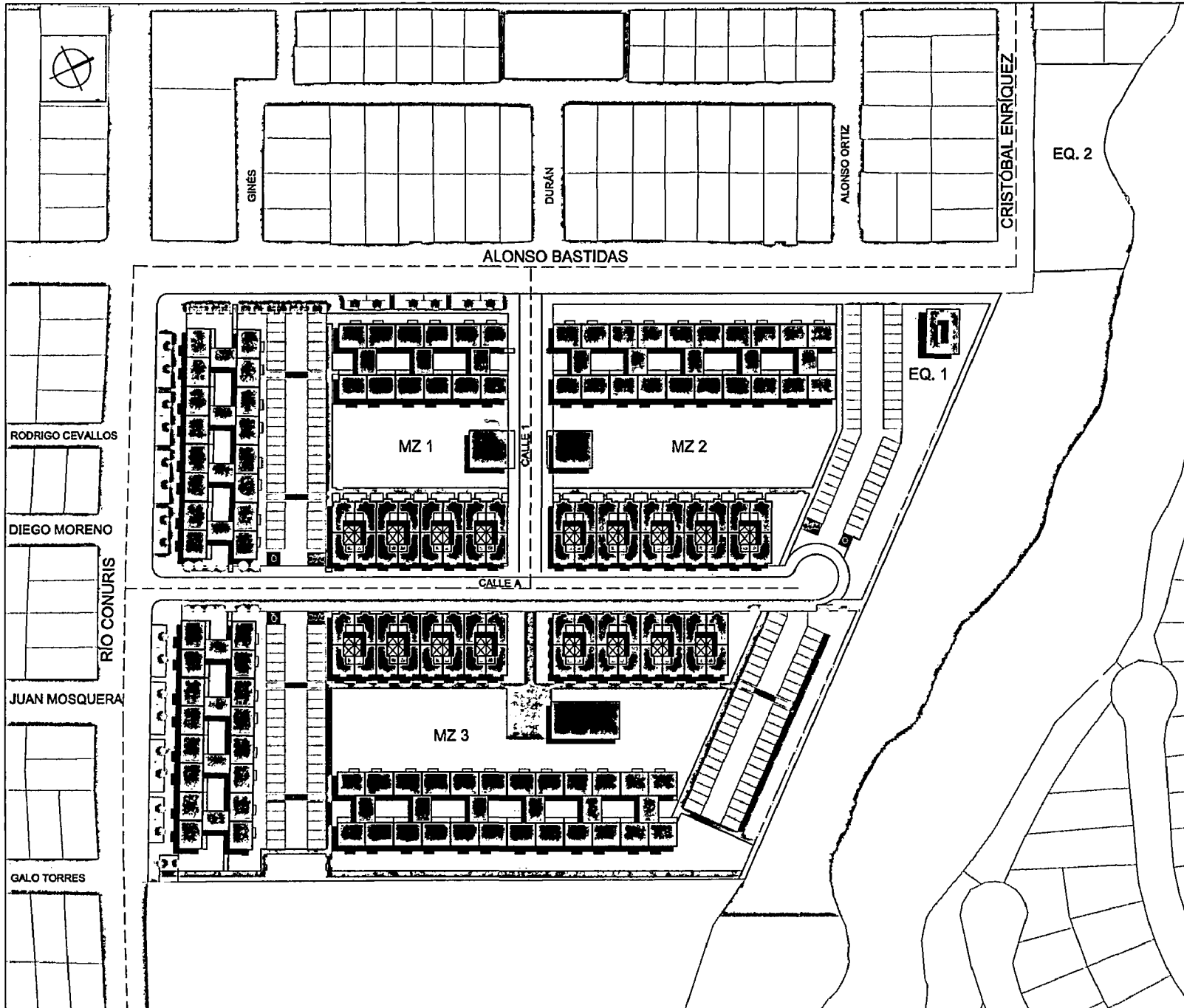
MOVILIDAD

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-08



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

 ESTRUCTURA EDIFICADA

CONTIENE

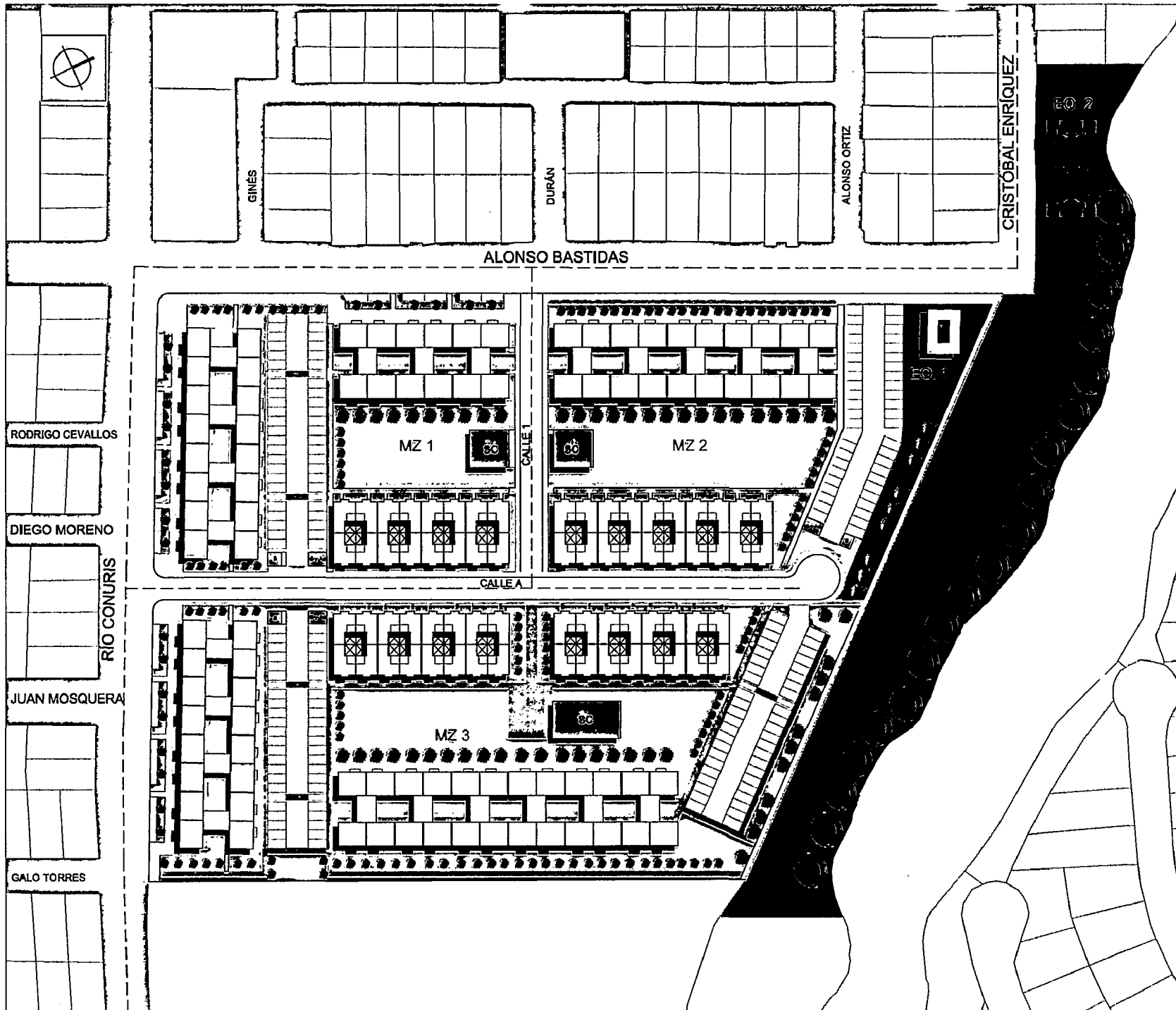
ESTRUCTURA EDIFICADA

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-09







Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"
 398 VIVIENDAS
 ordenanza especial 2011

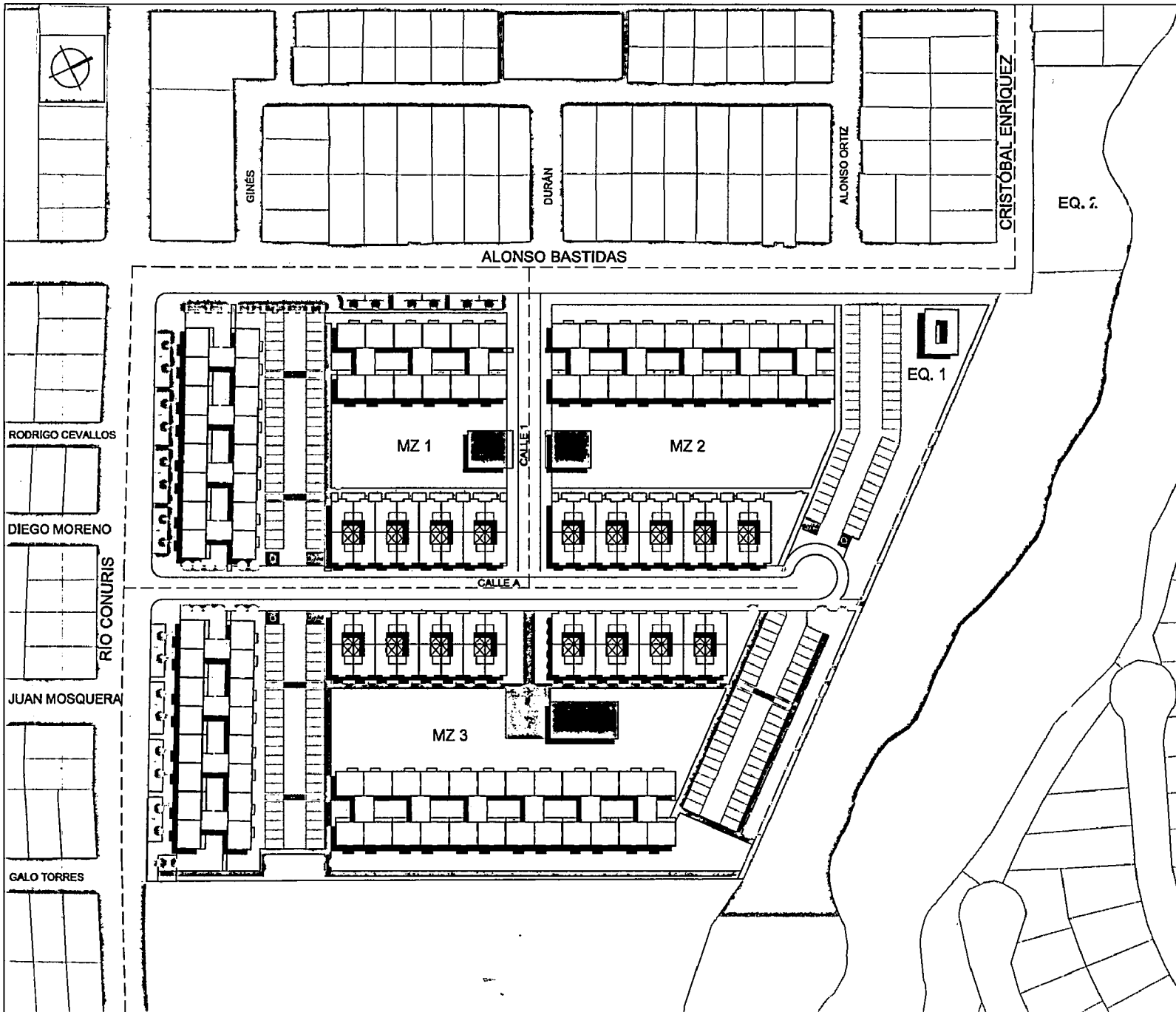
EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
ARQ. SILVANA RUIZ	ARQ. CRISTIAN CORDOVA

- REFERENCIA
-  EDIFICIO DEP. DD
 -  VIVIENDA UNIFAMILIAR
 -  EQUIPAMIENTO PUBLICO
 -  SALA COMUNAL

CONTIENE

TIPOLOGIAS

FECHA JUNIO / 2011	LAMINA
ESCALA 1:10 000	P-10



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011





EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOYA

REFERENCIA

-  VIVIENDA + COMERCIO PS.
-  VIVIENDA
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO
-  SAI A COMPARTI

CONTIENE

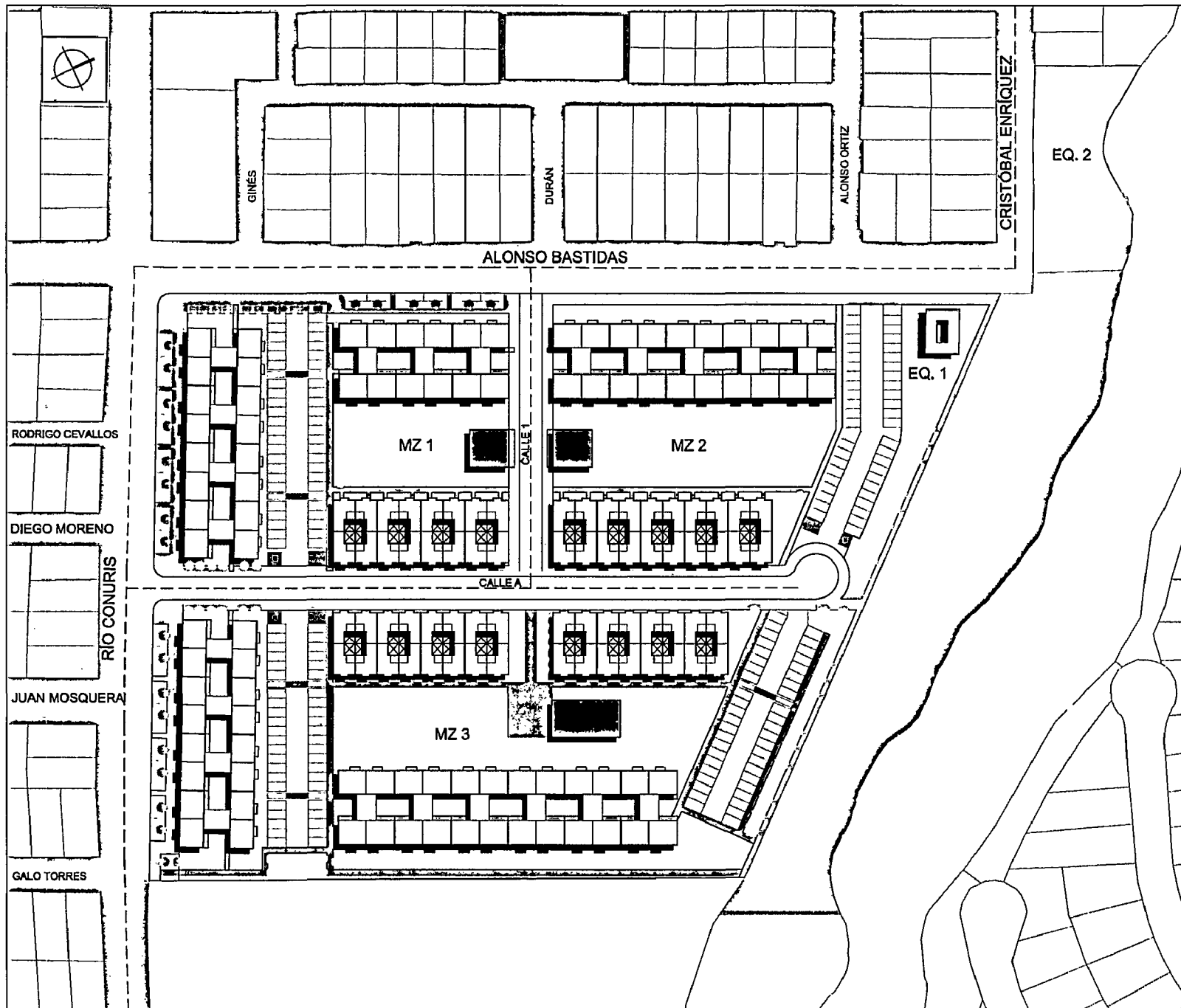
USOS DE SUELO

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-11



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

-  3 PISOS
-  4 PISOS
-  EQ. 1 HASTA 4 PISOS
-  EQ. 2 CANTONAS DEPORTIVAS
-  SALA COMUNAL

CONTIENE

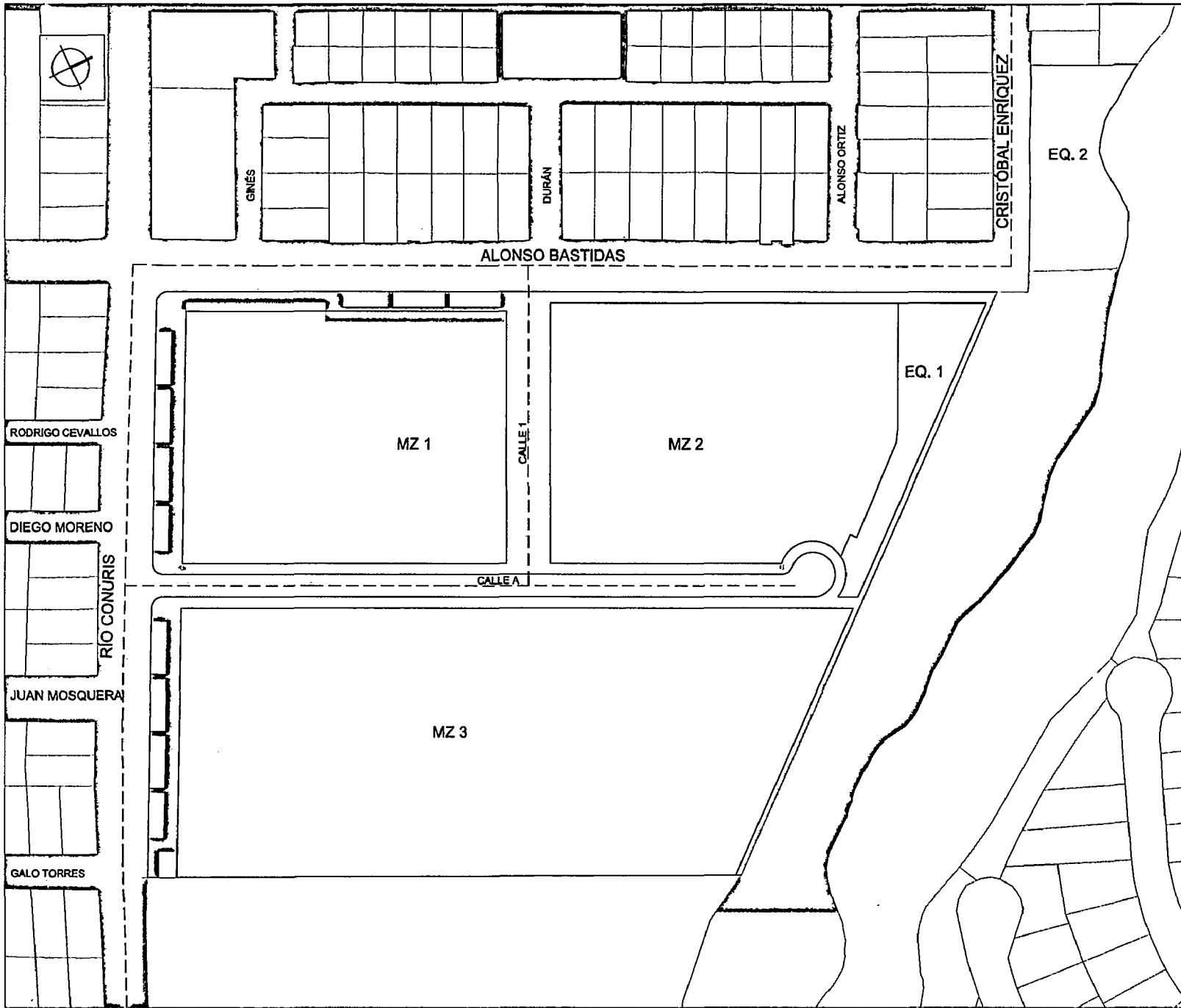
ALTURA DE EDIFICACION

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-12



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial 2011

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
 SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUZ
 ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MIMO

CONTIENE

MANZANAS

FECHA JUNIO / 2011
 ESCALA 1:1000

LAMINA
P-13



Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Habitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE

EDIFICABILIDAD

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1600

P-14

COEFICIENTES DE OCUPACION DE SUELO

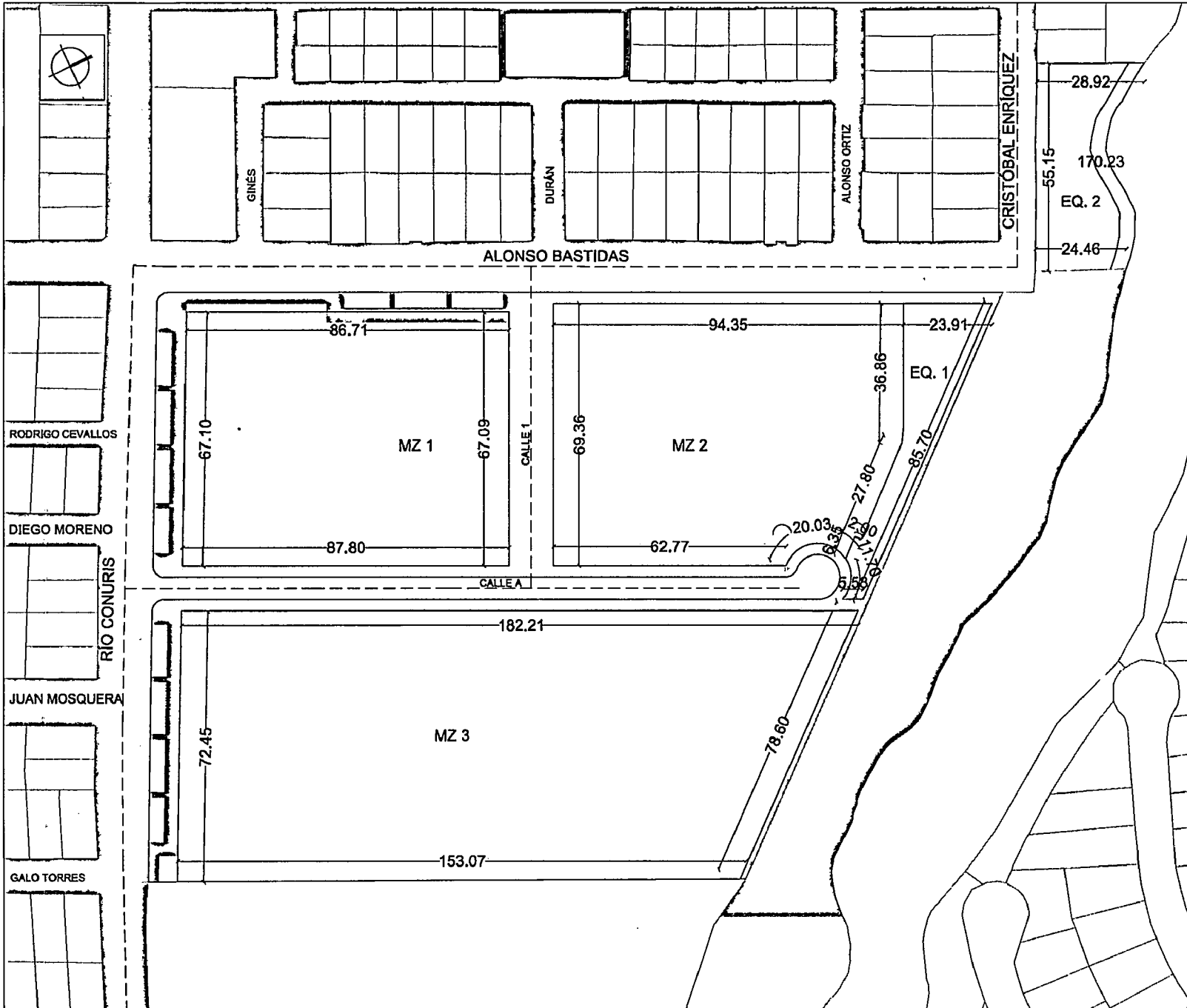
MANZANA	AREA POR MANZANA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
MZ 1	5.854,04	40%	2.341,62	160%	9.366,46
MZ2	6.218,83	35%	2.176,59	140%	8.706,36
MZ 3	12.026,31	35%	4.209,21	140%	16.836,83
TOTAL - PROMEDIO	24,099,18	36%	8.727,42	145%	34.909,66

* EL AREA DE LAS MANZANAS INCLUYE PARQUEADEROS

EQUIPAMIENTO	AREA (m2)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
EQ 1	896,50	50%	448,25	200%	1.793,00
EQ 2*	1.295,11	0%	-	-	-
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	2.191,61	20%	448,25	82%	1.793,00

* EQUIPAMIENTO RECREATIVO CANCHAS DEPORTIVAS

AREA VIAS	AREA (m2)
VIA VEHICULAR	2314,20
VIA PEATONAL	2690,12
TOTAL AREA VIAS	5.004,32



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-15



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

"LA MENA"

**ordenanza especial
2011**

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE

LINDEROS

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

ESCALA
1:1000

P-16

CUADRO DE LINDEROS

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
MZ 1	5.854,04	MDMQ	CALLE 1	67,09	CALLE RIO CONURIS	67,10	CALLE ALONSO BASTIDAS	86,71	CALLE A	87,80
MZ 2	6.218,83		EQ 1	71,01	CALLE 1	69,36	CALLE ALONSO BASTIDAS	94,35	CALLE A	84,80
MZ 3	12.026,31		AREA VERDE	78,60	CALLE RIO CONURIS	72,45	CALLE A	182,21	LOTE PARTICULAR	153,07

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	ESTADO DEL EQUIPAMIENTO	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ 1	896,54	EQ. PUBLICO	AREA VERDE	85,70	MANZANA 2	71,01	CALLE ALONSO BASTIDAS	23,91	CALLE A	84,80
EQ 2	1.295,11	EQ. PUBLICO	QUEBRADA	170,23	CRISTOBAL ENRIQUEZ	55,15	LOTES PARTICULARES	28,92	CALLE NICOLAS CEVALLOS	24,46