

**ANTECEDENTE
ORDENANZA
MUNICIPAL**

0091





Secretaría
General del
Concejo

SG 2851

06 JUL 2011

Señores

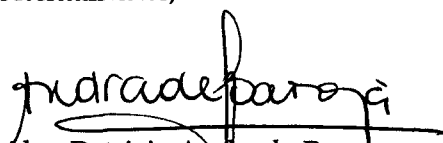
CONCEJALES/AS DEL DISTRITO METROPOLITANO
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD
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

XAS.
2011-07-05



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



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 Metropolitana 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”.



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.



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.



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



ORDENANZA No. **0091**

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:
 - Arborización: Se plantarán especies prioritariamente nativas de la propia zona del proyecto.
 - Bancas: Disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Papeleras: A razón de una por cada diez viviendas.
 - 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.



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.



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:



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.



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.

Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de junio y 24 de junio de dos mil once.- Quito, **27 JUN 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **01 JUN 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **04 JUN 2011**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO