



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

BASE LEGAL

PLANOS DE UBICACIÓN

IMPLANTACIÓN

DELIMITACIÓN DEL PREDIO

CONECTIVIDAD

SISTEMA VIAL

PERFILES VIALES

MOVILIDAD

PLANOS

TIPOLOGÍAS

USO DE SUELO

CUADROS

CABIDA DEL PROYECTO

EDIFICABILIDAD

FOTOS

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

CRONOGRAMA

TEXTO ORDENANZA



SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO

23 DE JUNIO DEL 2011

**ORDENANZA ESPECIAL LA MENA
PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO ESPECIAL
PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
Art. 27 de la Ordenanza No. 255 del Régimen del Suelo**

BASE LEGAL

1. Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda PMHV. (Marzo 2010) Capítulo II. 6. Estrategias por sectores. 6.2 Vivienda Emergente. “La PMHV promoverá la consecución de viviendas a precios asequibles al grupo meta, subsidio directo de la municipalidad y aplicación del sistema nacional de subsidios.

2. Ordenanza No. 307. Creación de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el 19 de marzo de 2010

3. Ordenanza No. 311. El 29 de abril de 2010, en la que se establece el Uso del 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.

4. Ordenanza No. 255, Competencia para habilitar suelo mediante Proyectos Urbano Arquitectónicos, art. 27

5. Ordenanza No. 267, Establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos, el 16 de Sept. Del 2008.

6. Resolución No. EPMHV- Emergencia 001 – 2011, La empresa pública metropolitana de hábitat y vivienda declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito de los proyectos denominados la Mena y Bellavista de Carretas, el 16 de Mayo del 2011.

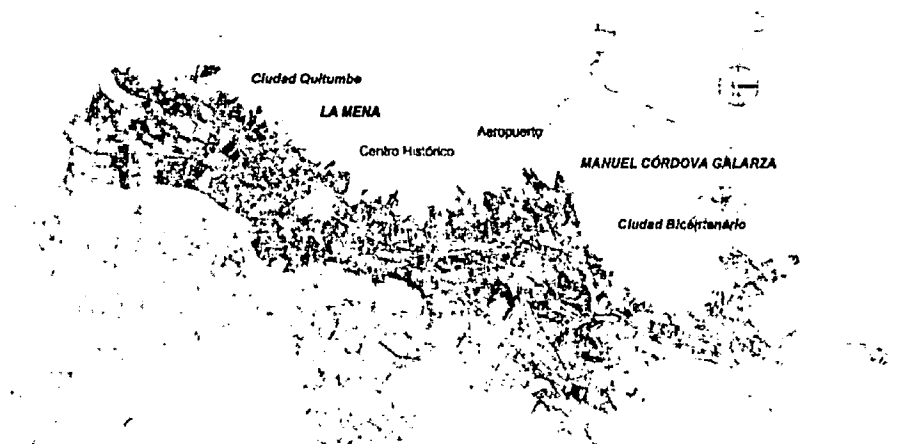
7. Informe Legal

8. Informe Técnico

PROPIETARIO Y USO DE SUELO

PROYECTO	PROPIETARIO	ÁREA m2	USOS DE SUELO
La Mena	MDMQ	30.000	Residencia Y equipamiento
	MDMQ	1.295	Equipamiento

UBICACIÓN



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



LA MENA

CONTIENE

UBICACION

FECHA

MAYO / 2011

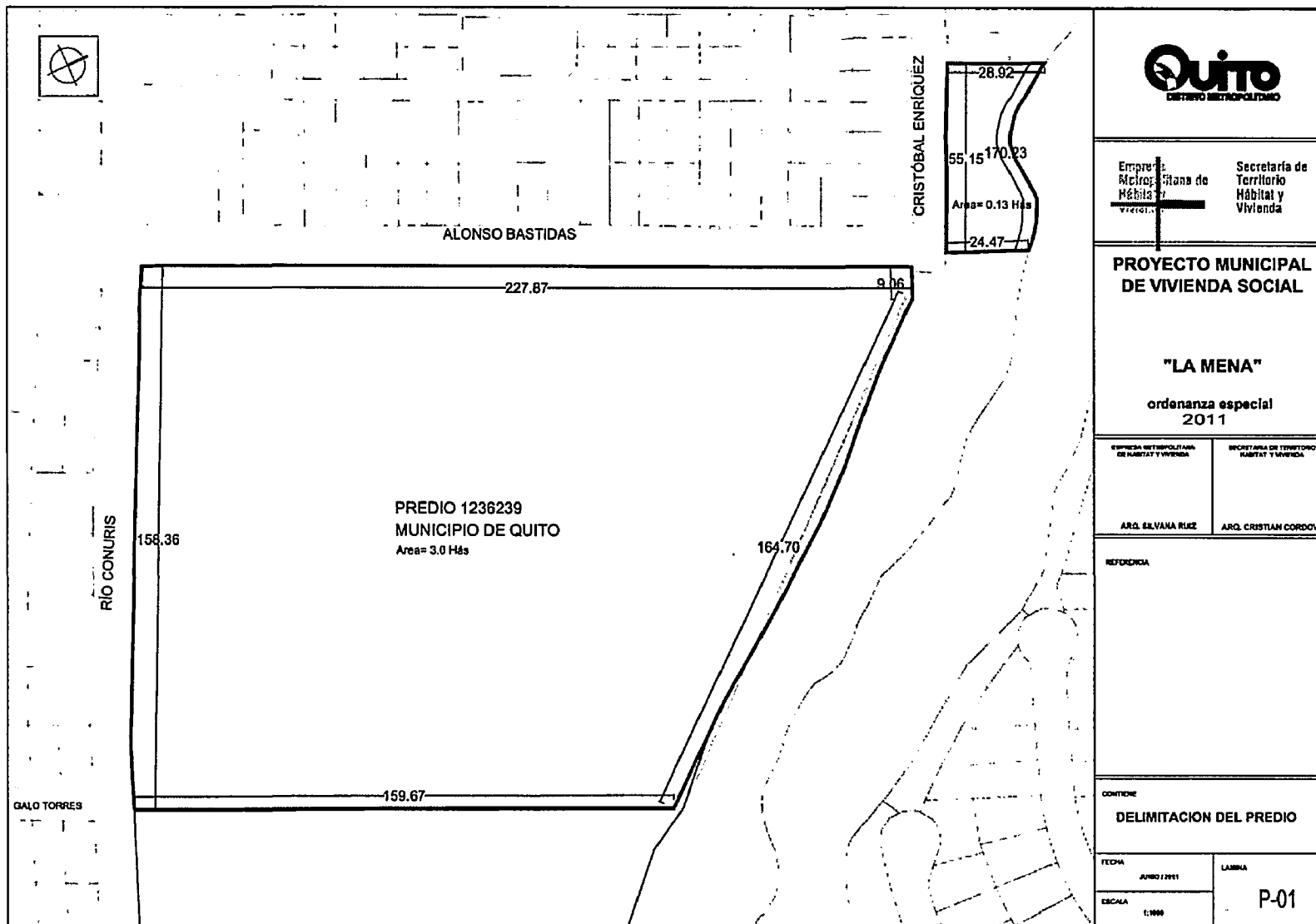
LAMINA

ESCALA

1:500

U-01

DELIMITACIÓN DEL PREDIO



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 1 2011

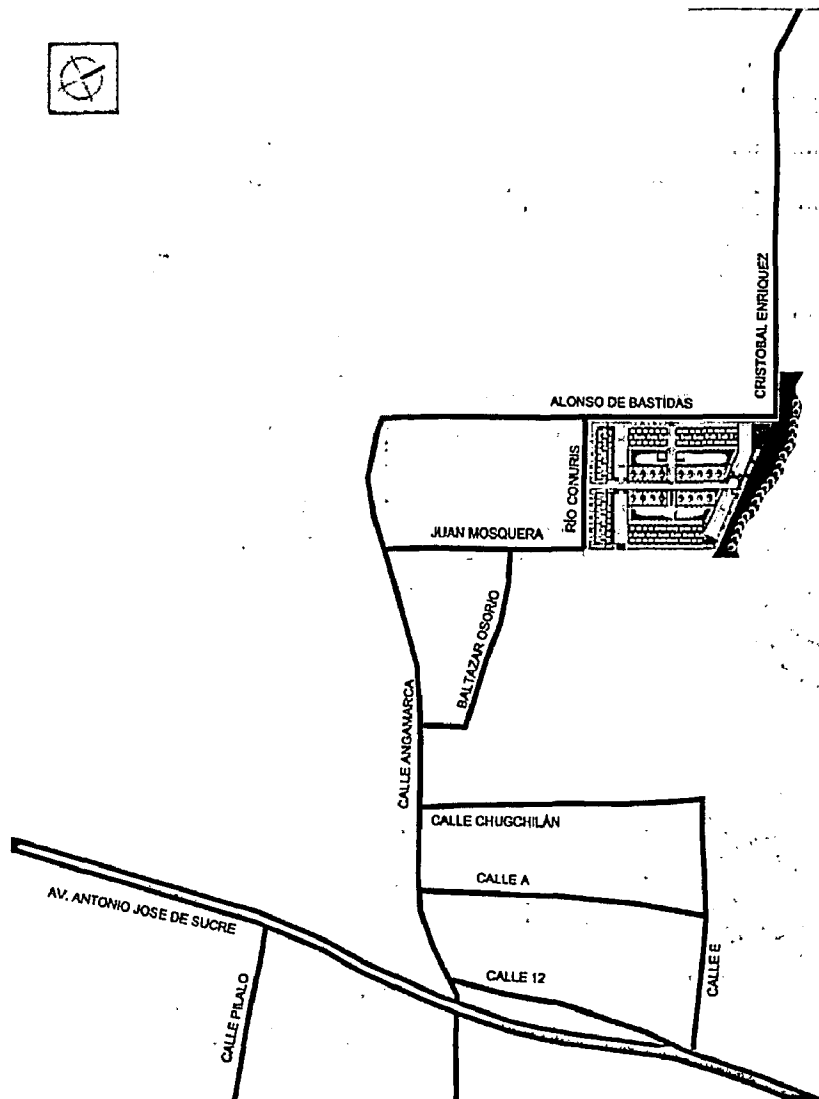
LAMINA

P-01

ESCALA

1:1000

CONECTIVIDAD



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

ARG. SILVANA RUIZ

ARG. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

CONTIENE

CONECTIVIDAD

FECHA

AGOSTO 2011

LAMINA

ESCALA

1:2000

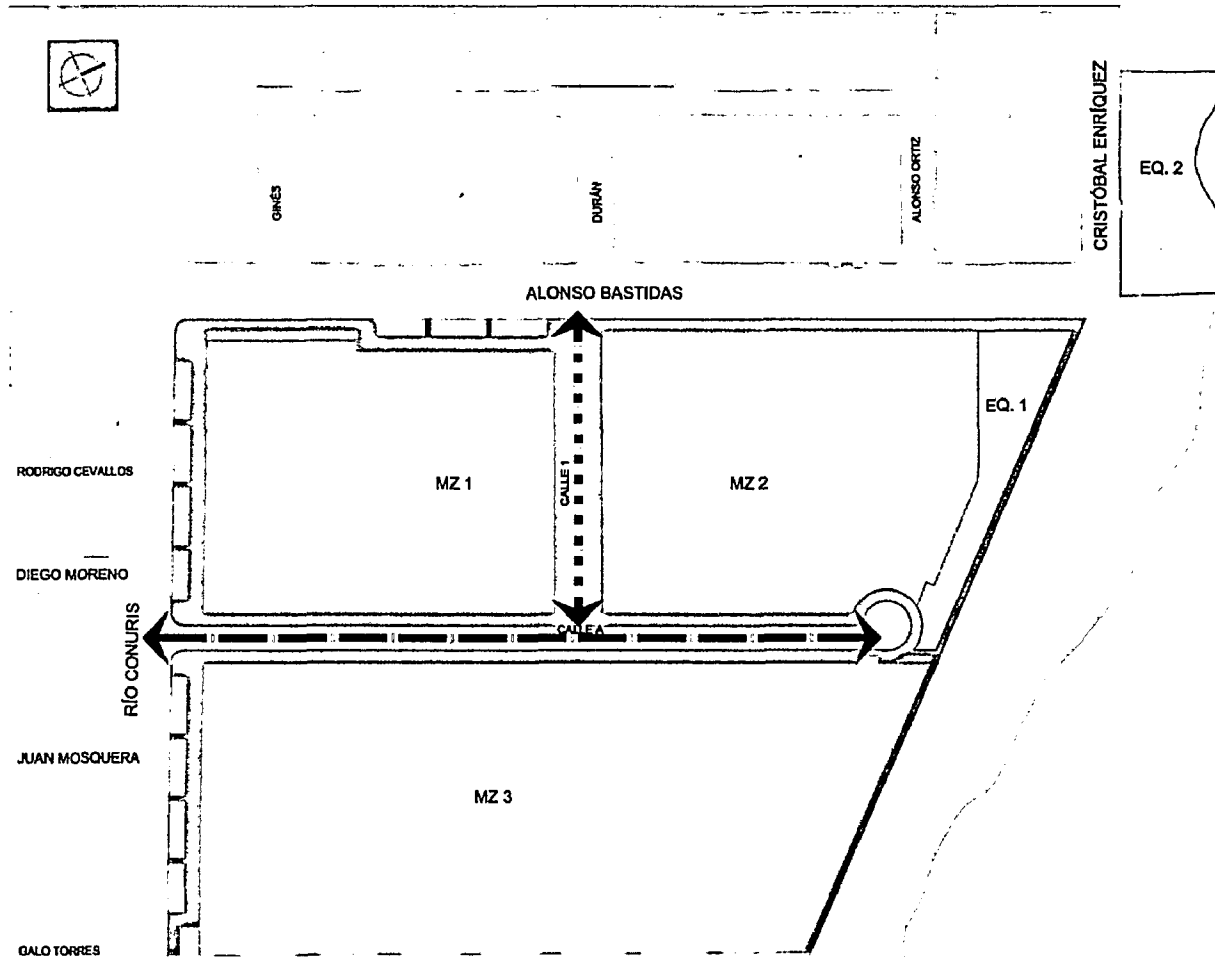
P-05



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA



SISTEMA VIAL



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

PLANTAS

LOCALIZACIÓN

CONTIENE

SISTEMA VIAL

FECHA

JUNIO / 2011

LÁMINA

ESCALA

1:1000

P-06



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

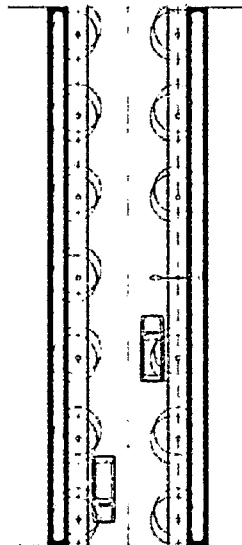
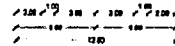
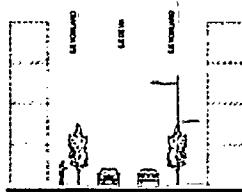


PERFILES VIALES



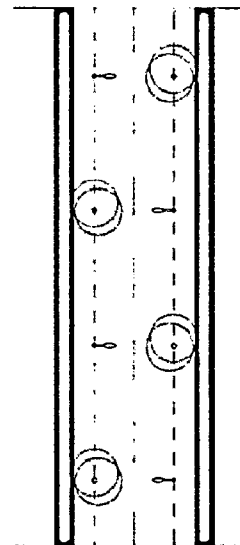
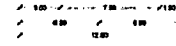
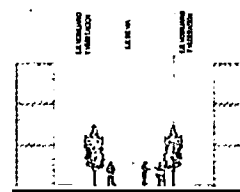
VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)

CALLE A



VÍA PEATONAL
(12.00 m)

CALLE I



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

PERFILES VIALES

FECHA

JUNIO / 2011

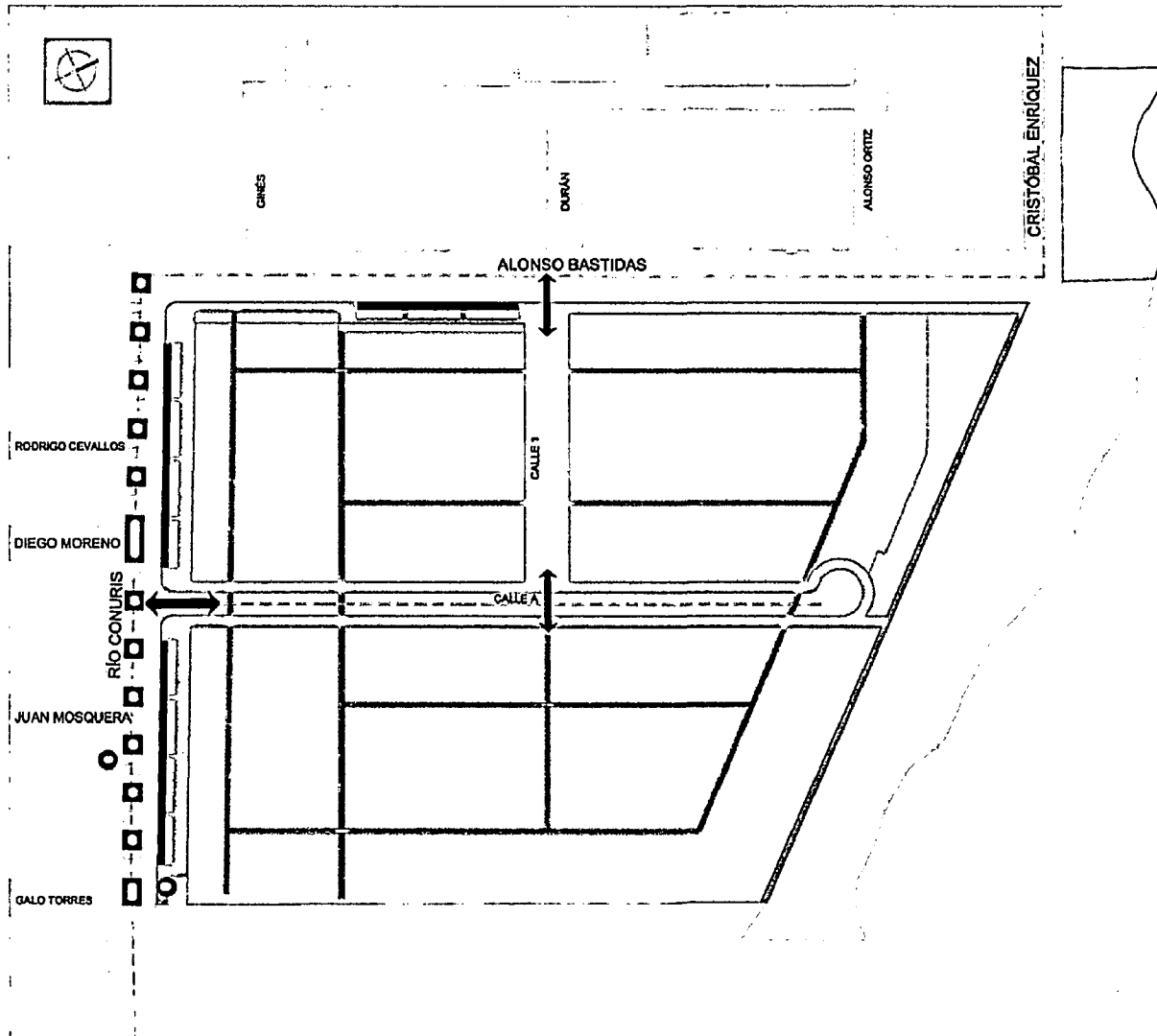
LAMINA

ESCALA

1:200

P-07

MOVILIDAD



Empresa
Metropolitana de
Habitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Habitat y
Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

ordenanza especial
2011

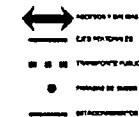
EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA



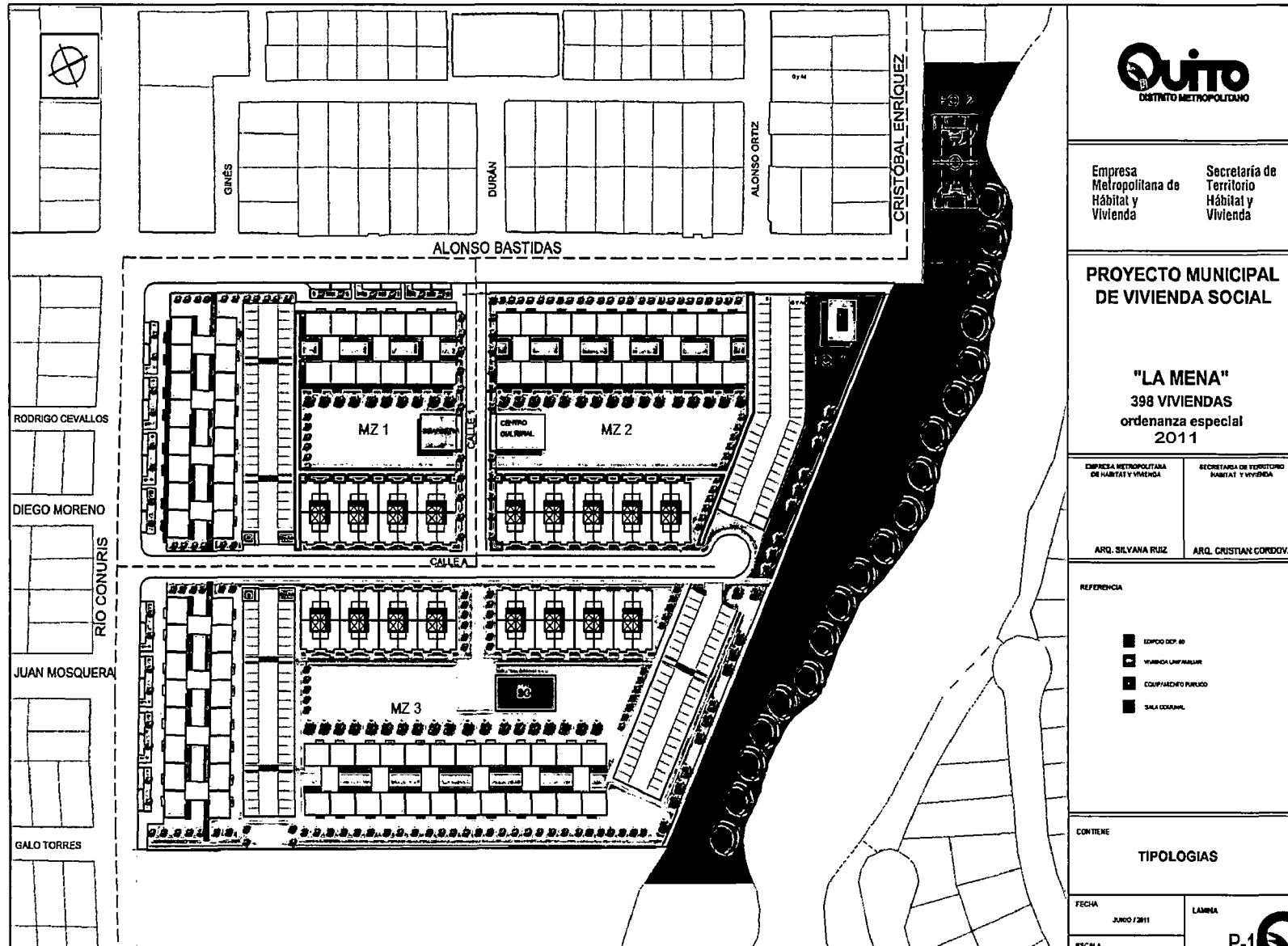
CONTIENE

MOVILIDAD

FECHA
JUNIO / 2011
ESCALA
1:1000

LÁMINA
P-08

TIPOLOGÍAS



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

SECRETARÍA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARG. SILVANA RUIZ

ARG. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- EDIFICIO DEP. 80
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- CUERPO DE PAREDADO
- SALA COCINA

CONTIENE

TIPOLOGIAS

FECHA

JUNIO / 2011

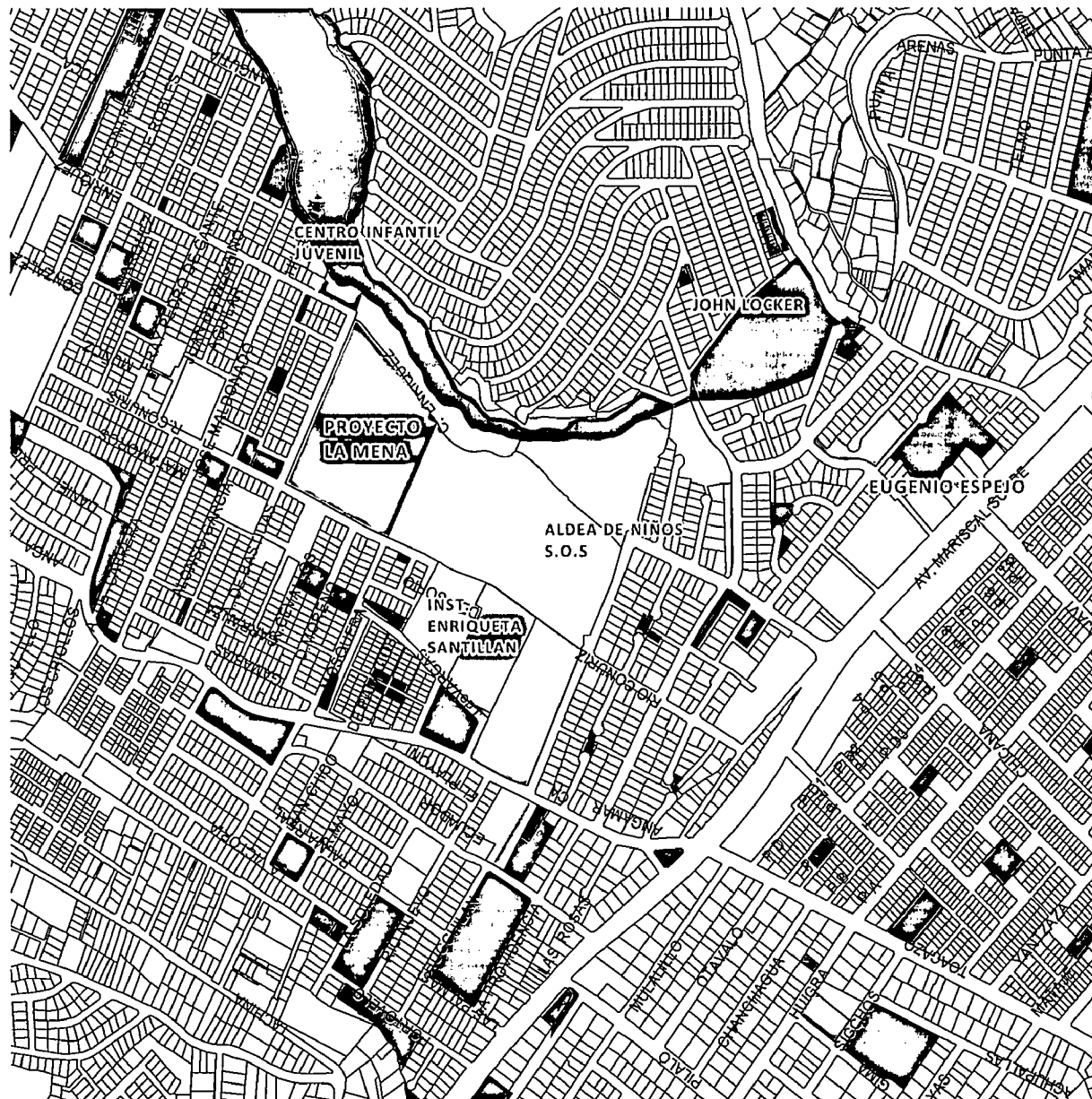
LÁMINA

ESCALA











EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

USO DE SUELO



Leyenda:

-  Adm publica
-  Bienestar social
-  Cultura
-  Educacion
-  Recreacion
-  Religioso
-  Salud
-  Seguridad

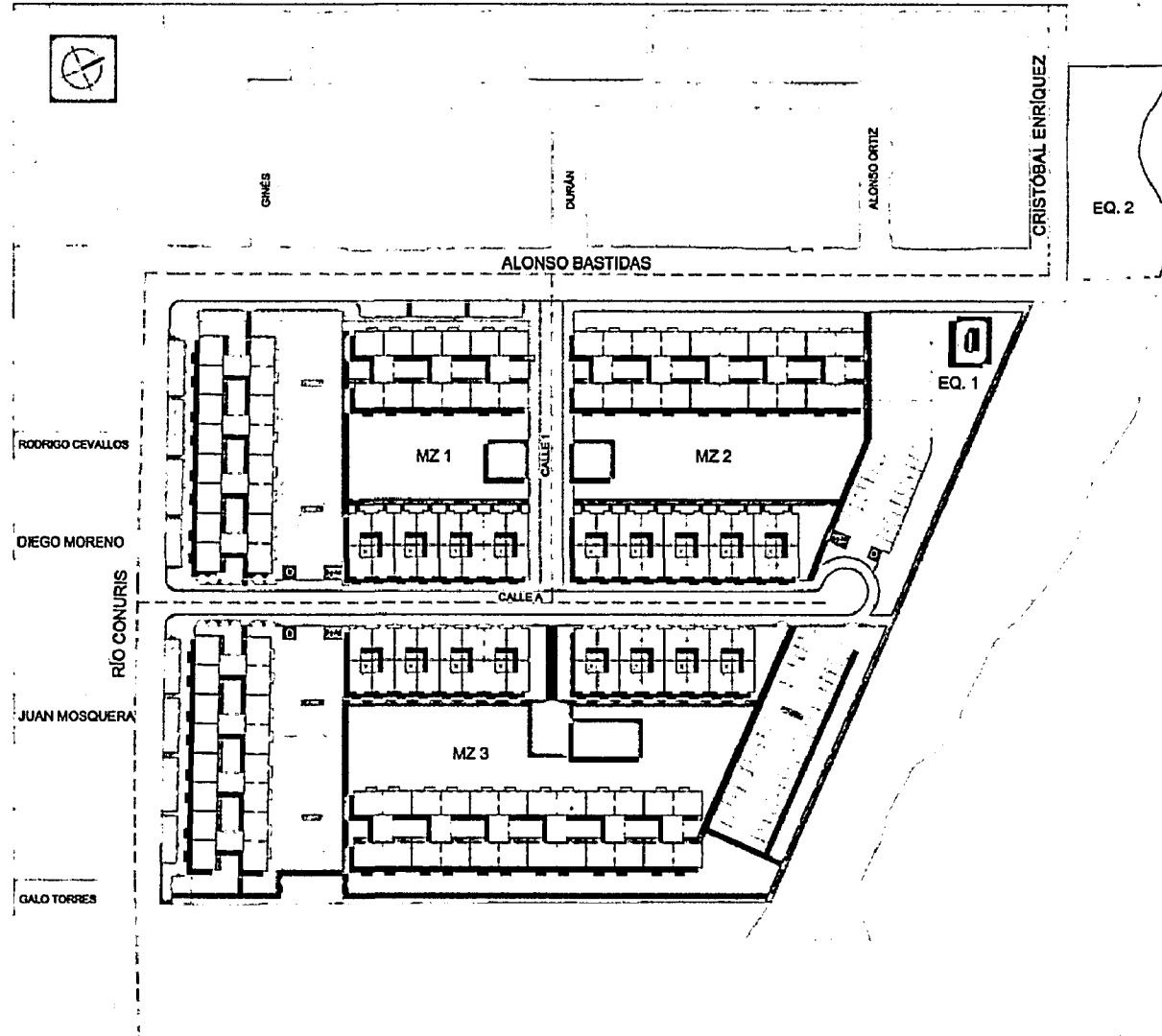
0 100 m



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

USOS DE SUELO



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

SECRETARÍA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- VIVIENDA Y COMERCIO MIXTO
- VIVIENDA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ÁREA EDUCATIVA

CONTIENE

USOS DE SUELO

FECHA:

JUNIO 2011

LÁMINA:

ESCALA:

1:1000

P-11




EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA



CABIDA DEL PROYECTO



CODIGO	TIPOLOGIA	MANZANA 1	MANZANA 2	MANZANA 3	TOTAL
TIPO C40	VIVIENDA UNIFAMILIAR 40 M2	16	20	32	68
TIPO D50	DEPARTAMENTO 50 M2	98	80	152	330
VIVIENDAS		114	100	184	398
	LOCALES COMERCIALES	14	-	8	22
	ESTACIONAMIENTOS	46	46	88	180

 **398 VIVIENDAS PARA RELOCALIZACIÓN**

EDIFICABILIDAD

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN 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 EQUIPAMIENTO	2.191,61	20%	448,25	82%	1.793,00

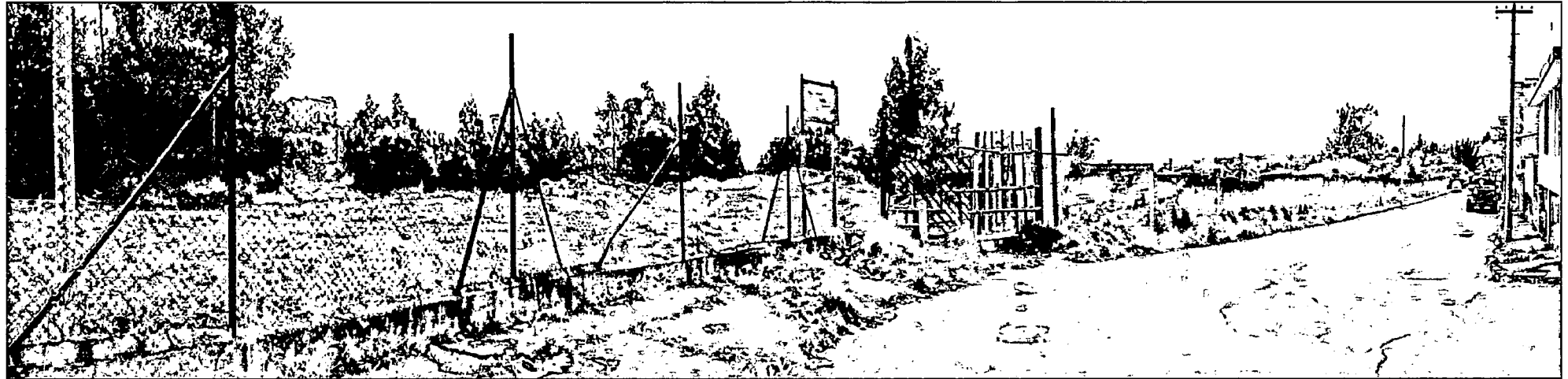
* EQUIPAMIENTO RECREATIVO CANCHAS DEPORTIVAS

AREA VIAS	AREA (m2)	AREA VERDE	AREA (m2)	%
VIA VEHICULAR	2314,20	MZ 1,2,3	9551,76	
VIA PEATONAL	2690,12	TOTAL	9551,76	
TOTAL AREA VIAS	5.004,32	TOTAL AREA VIAS	9551,76	31%

TERRENO - LA MENA



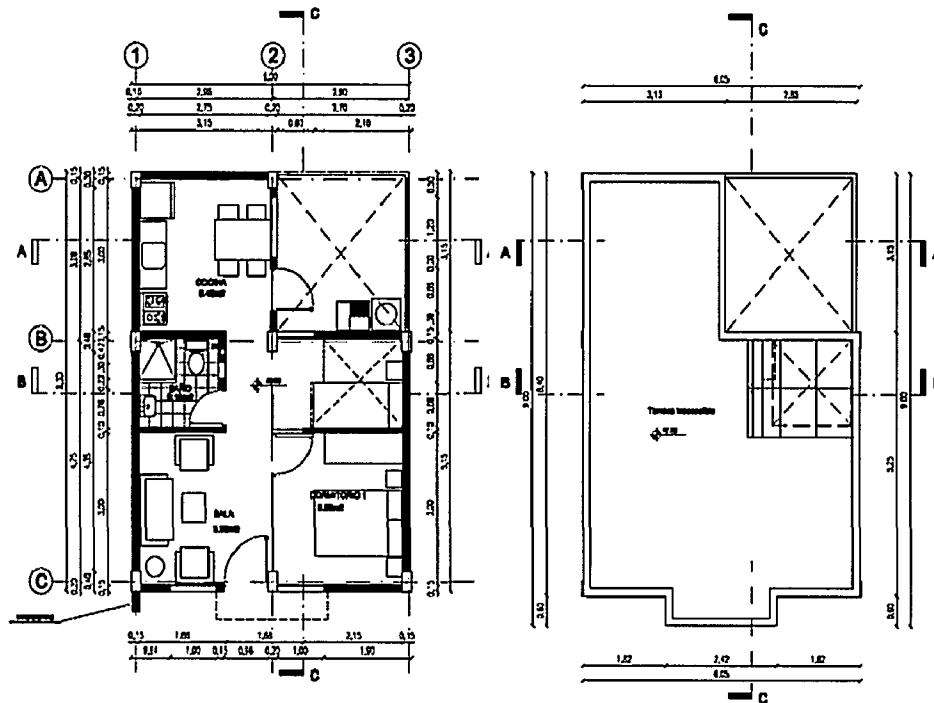
TERRENO - LA MENA



VIVIENDA UNIFAMILIAR

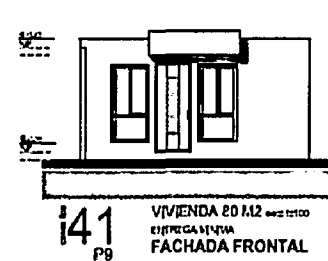


VIVIENDA 40m2

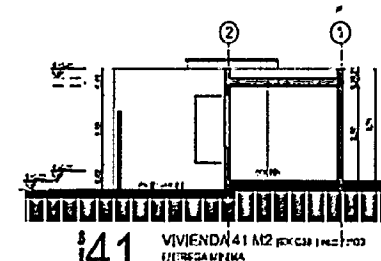


i41
P9
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
ÁREA PB: 40.58 m2
PLANTA ÚNICA

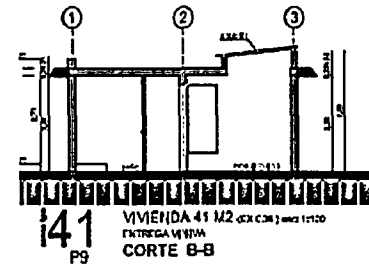
i41
P9
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
ÁREA PB: 40 m2
PLANTA CUBIERTA



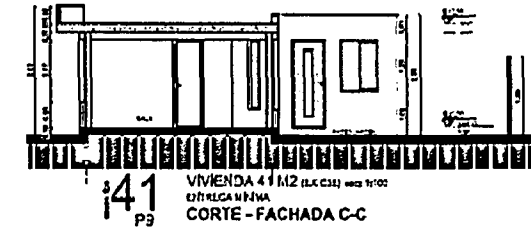
i41
P9
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
FACHADA FRONTAL



i41
P9
VIVIENDA 41 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
CORTE - FACHADA A-A



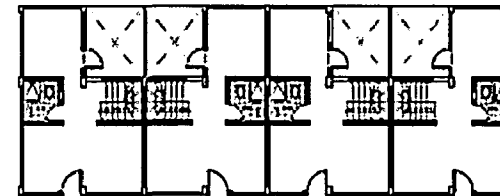
i41
P9
VIVIENDA 41 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
CORTE B-B



i41
P9
VIVIENDA 41 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
CORTE - FACHADA C-C



i41
P9
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
FACHADA FRONTAL

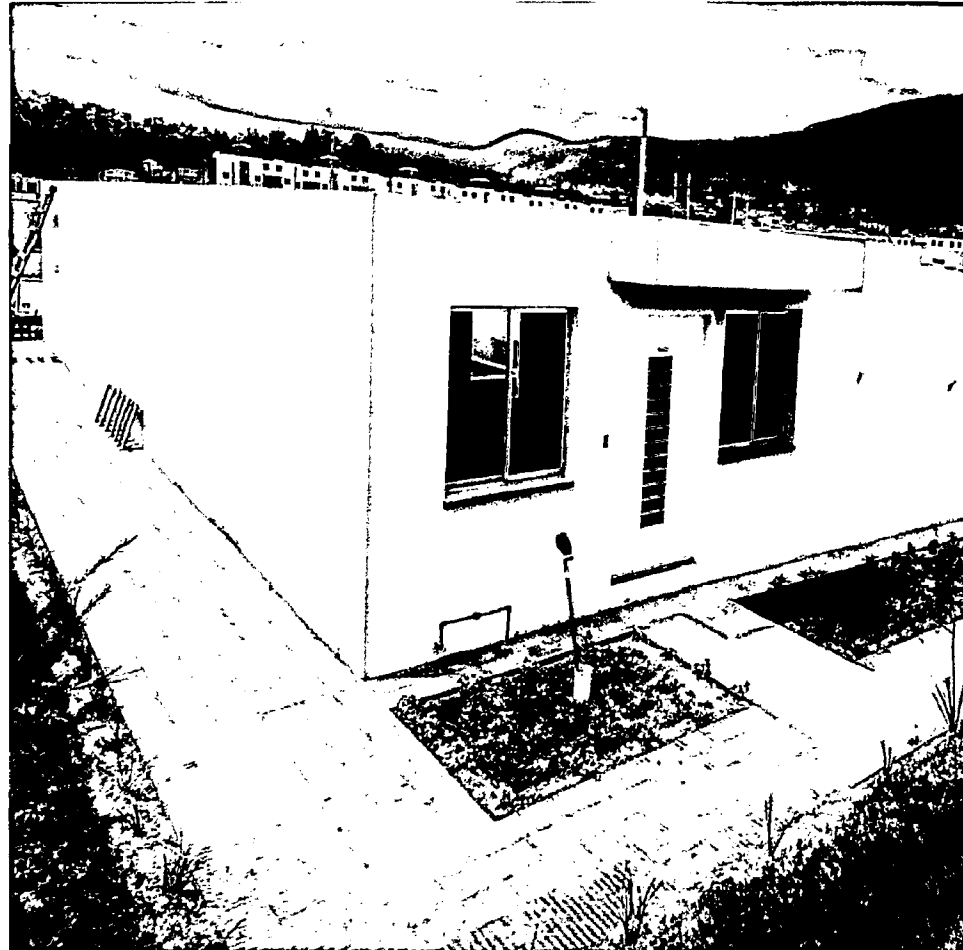


i41
P9
VIVIENDA 41 M2 esc: 1:100
ENTREGA MÍNIMA
PLANTA BAJA MIPAL

VIVIENDA UNIFAMILIAR



VIVIENDA 40m2



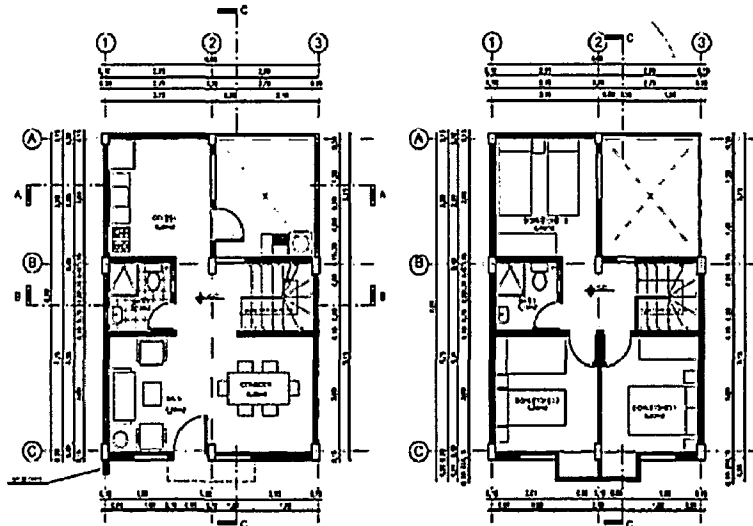
EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

VIVIENDA - CRECIMIENTO

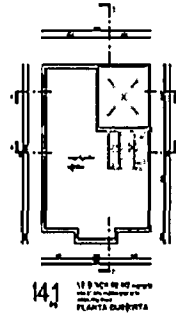


CRECIMIENTO 80m2

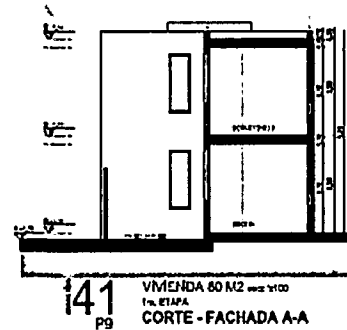


141 P9
VIVIENDA 120 M2 area 1:100
1ra. ETAPA - CRECIMIENTO
AREA PISO 1º P9
PLANTA UNICA

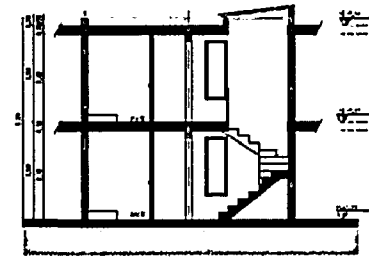
141 P9
VIVIENDA 80 M2 area 1:100
1ra. ETAPA - CRECIMIENTO
AREA PISO 2º P9
PLANTA ALTA



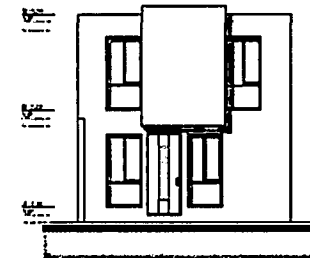
141
1:100
AREA PISO 1º P9
PLANTA UNICA



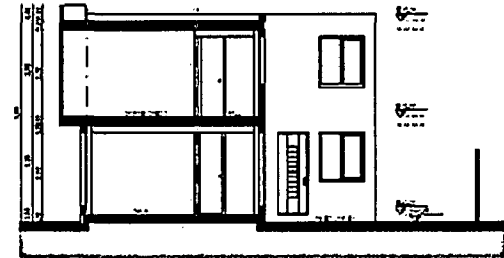
141 P9
VIVIENDA 80 M2 area 1:100
1ra. ETAPA
CORTE - FACHADA A-A



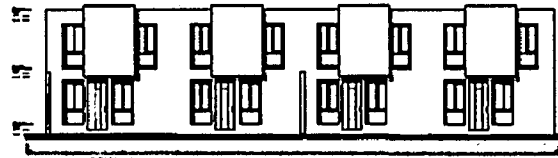
141 P9
VIVIENDA 80 M2 area 1:100
1ra. ETAPA - CRECIMIENTO
CORTE B-B



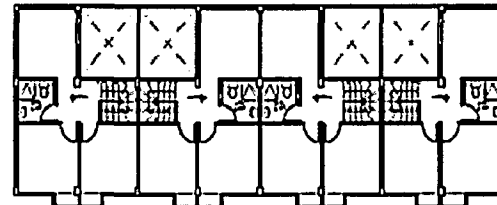
141 P9
VIVIENDA 80 M2 area 1:100
1ra. ETAPA
FACHADA FRONTAL



141 P9
VIVIENDA 80 M2 area 1:100
1ra. ETAPA - CRECIMIENTO
CORTE FACHADA C-C



141
1:100
AREA PISO 1º P9
FACHADA FRONTAL

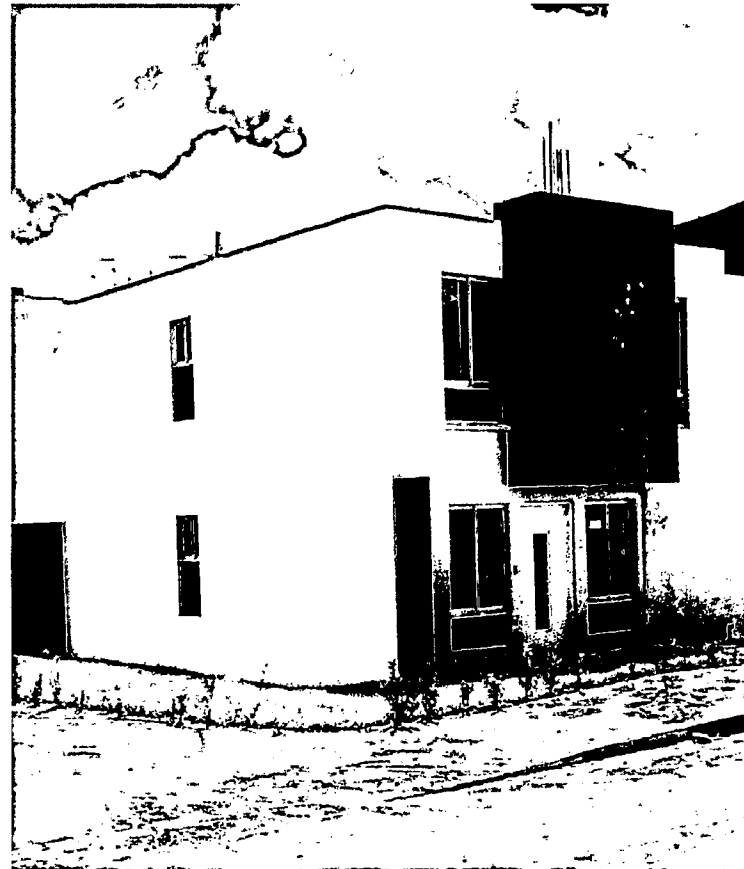


141
1:100
AREA PISO 1º P9
FACHADA FRONTAL

VIVIENDA - CRECIMIENTO



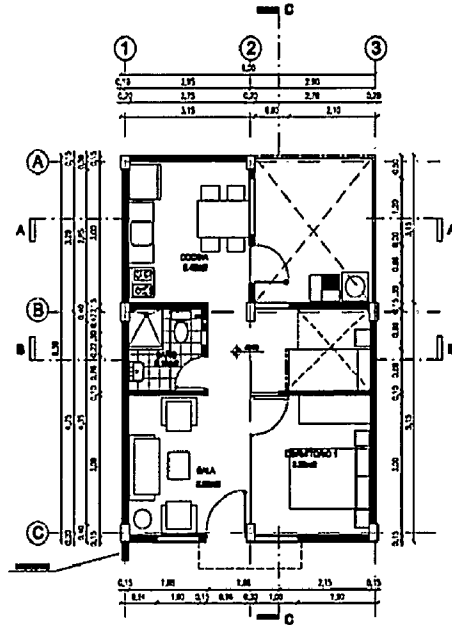
CRECIMIENTO 80m²



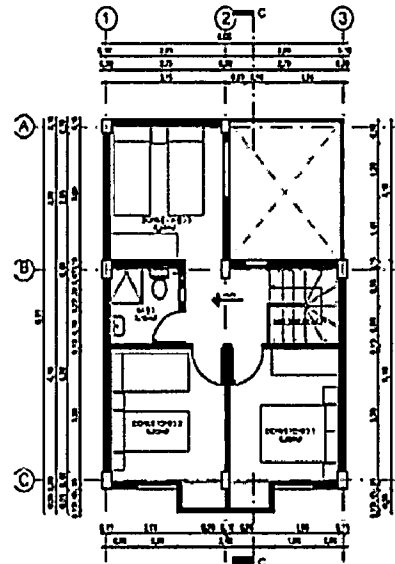
VIVIENDA - CRECIMIENTO



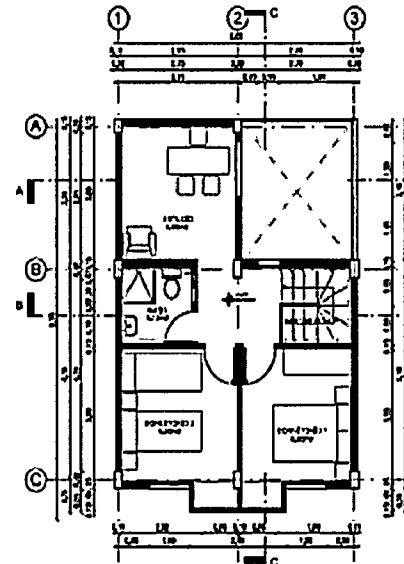
CRECIMIENTO 120 m2



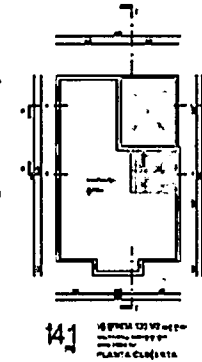
141
P8
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
ENTREGA MINIMA
AREA P+0: 40.68 m2
PLANTA ÚNICA



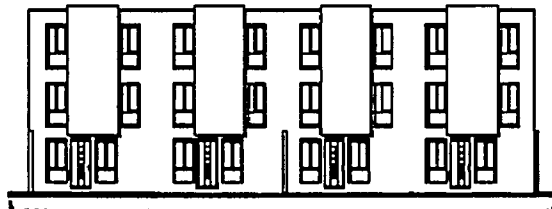
141
P8
VIVIENDA 80 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
AREA P+0: 41.01 m2
PRIMERA PLANTA ALTA



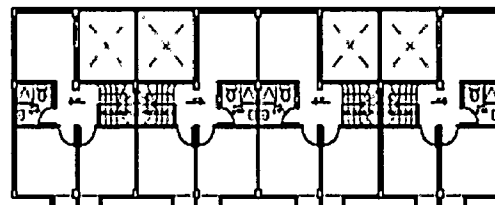
141
P9
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
AREA P+0: 40 m2
SEGUNDA PLANTA ALTA



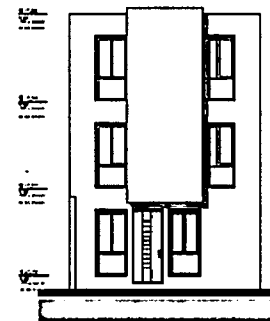
141
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
AREA P+0: 40 m2
PLANTA ÚNICA



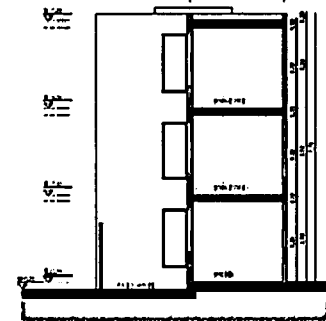
141
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
FACHADA FRONTAL



141
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
SEGUNDA PLANTA ALTA



141
P8
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
FACHADA FRONTAL



141
P8
VIVIENDA 120 M2 esc: 1:100
2da. ETAPA - CRECIMIENTO
CORTE - FACHADA A-A

VIVIENDA - CRECIMIENTO



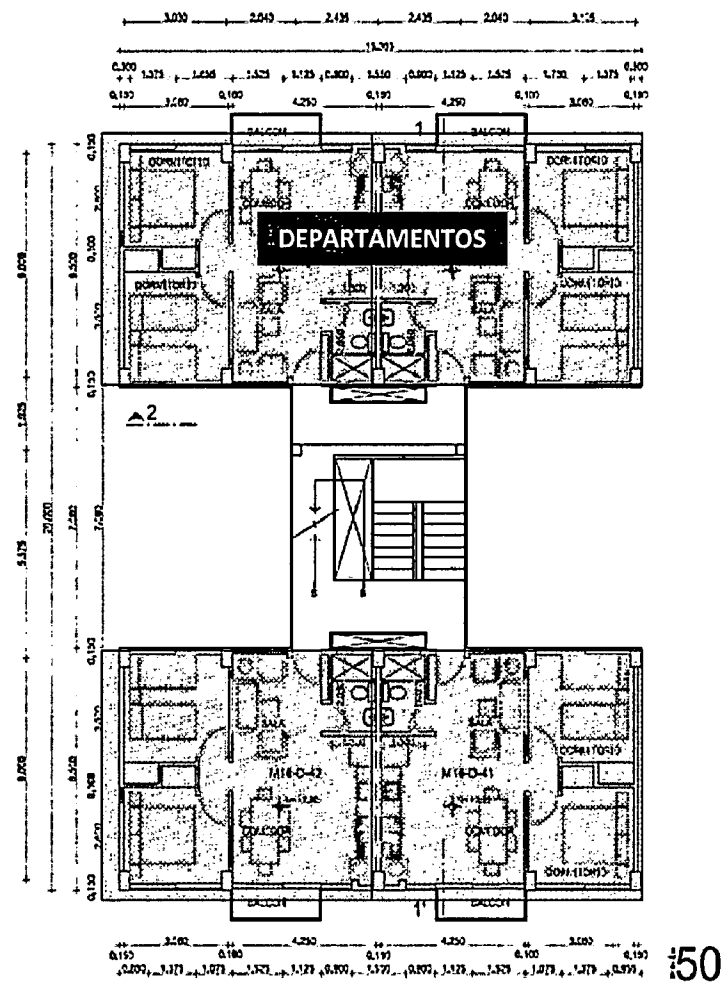
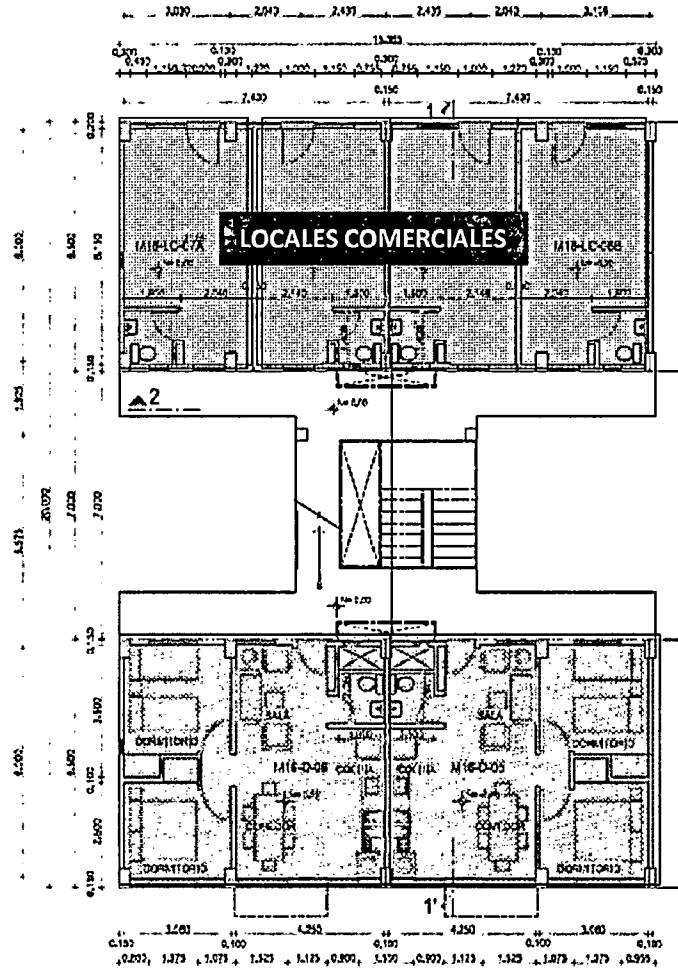
CRECIMIENTO 120 m2



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

EDIFICIO – DEPARTAMENTOS (4 PISOS)



150 BLOQUE DE 4 PISOS
DEPARTAMENTOS SIMPLES Y COMERCIO
PLANTA BAJA 1:50



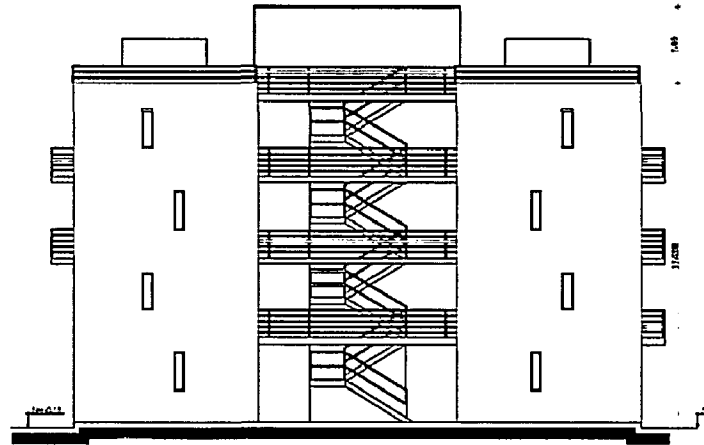
EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

FACHADAS



1:50 BLOQUE DE 4 PISOS
DEPARTAMENTOS SIMPLES Y COMERCIO
FACHADA OESTE ESCALA 1:50



1:50 BLOQUE DE 4 PISOS
DEPARTAMENTOS SIMPLES Y COMERCIO
FACHADA SUR ESCALA 1:50



1:50 BLOQUE DE 4 PISOS
DEPARTAMENTOS SIMPLES Y COMERCIO
FACHADA ESTE ESCALA 1:50

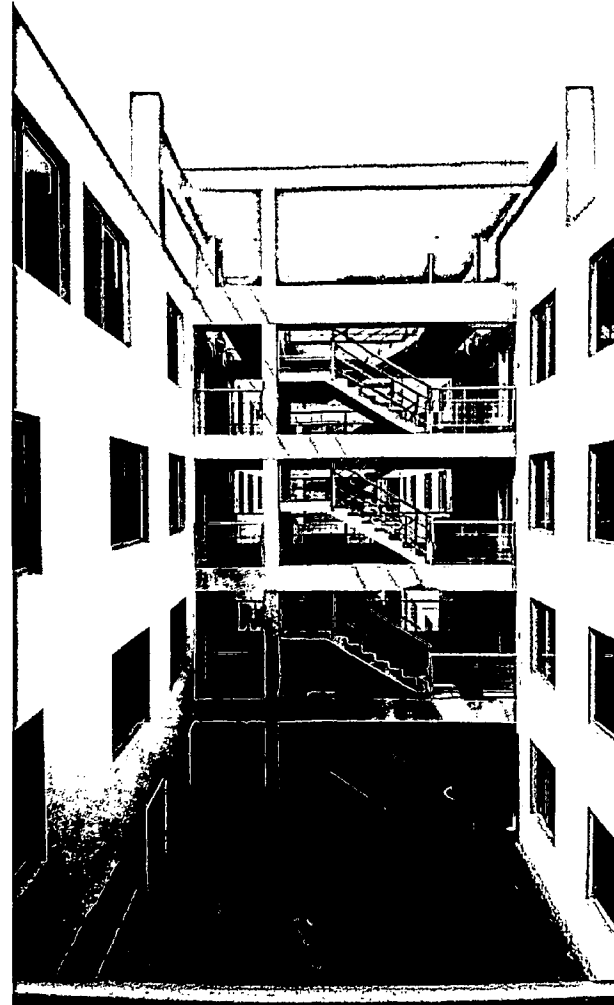
EDIFICIO - DEPARTAMENTOS



EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

EDIFICIO - DEPARTAMENTOS



CRONOGRAMA



EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
 PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL - LA MENA

CRONOGRAMA DE PROCESOS DE CONTRATACION HASTA INICIO DE OBRAS

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PRE-CONTRACTUALES	2011																2012																			
	MAYO				JUNI				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
A ORDENANZA / APROBACIÓN																																				
1 ELABORACIÓN DE ORDENANZA																																				
2 APROBACIÓN CONCEJO																																				
B1 TRANSFERENCIA DE SUELO - RECIACIÓN																																				
1 ESCRITURA PÚBLICA																																				
2 CATASTRO / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD																																				
B2 TRANSFERENCIA DE SUELO - TERMINACIÓN COMODATO																																				
1 APROBACIÓN CONCEJO																																				
2 ESCRITURA																																				
3 REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD																																				
C DECLARACIÓN DE EMERGENCIA																																				
1 DECLARATORIA DE EMERGENCIA																																				
2 INFORME TÉCNICO																																				
3 RESOLUCIÓN																																				
D FASE I + II ESTUDIOS TÉCNICOS / APROBACIONES																																				
1 PLANOS TÉCNICOS																																				
2 ADMINISTRACIÓN MDMQ																																				
3 ESTUDIOS TÉCNICOS																																				
4 LICENCIA AMBIENTAL																																				
5 LICENCIA CONSTR. Y APROBACIONES EMPRESAS SERVICIOS																																				
6 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																				
7 REGISTRO PROYECTO MUNICIPAL / MIDUVI																																				
E INFRAESTRUCTURA																																				
1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO																																				
2 ESTUDIOS DE SUELO																																				
3 REPLANTEO Y AMOJONAMIENTO																																				
4 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y BORDILLOS																																				
5 CONSTRUCCION DE BORDILLOS																																				
6 RED DE AGUA POTABLE																																				
7 RED DE ALCANTARILLADO																																				
8 CANALIZACION ELECTRICA Y TELEFONICA																																				
9 RED ELECTRICA DE BT MT Y AP																																				
10 PAVIMENTADO DE VIAS																																				



CRONOGRAMA



EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
 PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL - LA MENA

CRONOGRAMA DE PROCESOS DE CONTRATACION HASTA INICIO DE OBRAS

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PRE-CONTRACTUALES		2011												2012																							
		MAYO				JUNI				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
F	GESTIÓN DE LA DEMANDA																																				
1	GESTIÓN DEL FINANCIAMIENTO (BONOS, CRÉDIROS Y OTROS)	[Shaded]																																			
2	PLAN DE FINANCIAMIENTO																																				
3	PROCESO LEGAL DE COMPRAVENTA																																				
G	GESTIÓN COMUNITARIA																																				
1	LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN E INCLUSIÓN	[Shaded]																																			
2	SOCIALIZACIÓN DEL REGLAMENTO Y ORGANIZACIÓN COMUN	[Shaded]																																			
H	FIDEICOMISO																																				
1	PUBLICACIÓN EN EL PORTAL																																				
2	INVITACIONES	[Shaded]																																			
3	ELABORACION Y ENTREGA OFERTAS	[Shaded]																																			
4	CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN	[Shaded]																																			
5	TRÁMITES LEGALES	[Shaded]																																			
6	SUSCRIPCIÓN CONTRATO	[Shaded]																																			
I	FISCALIZACIÓN																																				
1	PUBLICACIÓN EN EL PORTAL	[Shaded]																																			
2	INVITACIONES	[Shaded]																																			
3	ELABORACIÓN Y ENTREGA OFERTAS	[Shaded]																																			
4	CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN	[Shaded]																																			
5	TRÁMITES LEGALES	[Shaded]																																			
6	SUSCRIPCIÓN CONTRATO	[Shaded]																																			
J	CONTRATACIÓN OBRAS DE VIVIENDA																																				
1	PUBLICACIÓN EN EL PORTAL	[Shaded]																																			
2	INVITACIONES	[Shaded]																																			
3	ELABORACIÓN Y ENTREGA OFERTAS	[Shaded]																																			
4	CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN	[Shaded]																																			
5	TRÁMITES LEGALES	[Shaded]																																			
6	SUSCRIPCIÓN CONTRATO	[Shaded]																																			
K	OBRA																																				
1	CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	[Shaded]																																			
2	ENTREGA VIVIENDAS	[Shaded]																																			



Fecha de actualización :08 de junio de 2011
 EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

[Shaded] INICIO DE OBRAS

[White] FIN DE OBRAS

[Horizontal Lines] ENTREGA DE VIVIENDAS POR FASES

[Dotted] PERIODO CONFIRMADO



UBICACIÓN GEOGRÁFICA	La situación geográfica del Proyecto	ART 1.
DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO	Este Proyecto se destinará principalmente a familias	ART. 2
ORGANO RESPONSABLE	Será el responsable de la gestión, implementación	ART. 3
EXONERACIONES Y BENEFICIOS	Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración	ART. 4
PROCESOS DE APROBACIÓN Y PERMISOS	Se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación	ART. 5
INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT	A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores,	ART. 6
GESTIÓN PARTICIPATIVA	El Municipio garantiza la participación en el desarrollo	ART. 7
DE LA PROPIEDAD Y USOS DE SUELO	Las áreas de calles para vehículos motorizados o no,	ART. 8
ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL	Las áreas que se asignan al equipamiento urbano	ART. 9
RESTOS ARQUEOLÓGICOS	En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a	ART. 10
TRAMA VIAL	Los tipos y características de las vías de vehículos	ART. 11
TRAMA VERDE	Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios	ART. 12
CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA	Se construirá según las regulaciones y especificaciones	ART. 13

ACERAS	Las aceras deben observar las siguientes disposiciones	ART. 14
MOBILIARIO URBANO	La ubicación de mobiliario urbano debe cumplir lo que	ART. 15
ENTORNO NATURAL	Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares	ART. 16
USOS PORMENORIZADOS	Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional	ART. 17
USOS NO PERMITIDOS	Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias	ART. 18
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La altura de edificación se establece en los planos	ART. 19
ESTACIONAMIENTOS	Vivienda: Se establece la dotación mínima de un puesto	ART. 20
FORMA DE OCUPACIÓN	Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben	ART. 21
EDIFICABILIDAD	La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los	ART. 22
LÍNEA DE FÁBRICA	La edificación a línea de fábrica. Entre el espacio	ART. 23
TIPOS DE EDIFICACIÓN	La conformación de los conjuntos habitacionales obedece	ART. 24
NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES	Las edificaciones se construirán como conjuntos	ART. 25
PATIOS DE POZOS DE AIRE Y LUZ	Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no	ART. 26

DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA	Dimensiones Mínimas Útiles de los locales de vivienda	ART. 27
ALTURA DE EDIFICACIÓN Y VOLUMETRÍA	Altura de edificación: En vivienda progresiva, la vivienda	ART. 28
AREAS VERDES COMUNALES	Correspondientes a no menos de 12 m2 por vivienda,	ART. 29
COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS	La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda	ART. 30
ESTÍMULOS	Dado que el Proyecto es de finalidad e interés social	ART. 31
ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES	Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS	ART. 32
NORMAS SUPLETORIAS	En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que	ART. 33

ORDENANZA ESPECIAL



ORDENANZA ESPECIAL
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial

LA MENA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO

Junio - 2011

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010 -de de de2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y el conocimiento de la Comisión Especial de Vivienda,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.

Que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.

Que el Artículo 87, literal v)... del COOTAD, establece entre otras la atribución del Concejo Metropolitano 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;

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 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 la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

Que la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Que la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;

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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO DENOMINADO “LA MENA”

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.- 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			1.295.11	EQUIPAMIENTO

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

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.ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario.

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.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 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 para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

Art. 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 públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 9.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro “Coeficientes de ocupación de suelo” adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta 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 establecidos en sus planes operativos anuales.

Art.10.- 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 debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art.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, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

Art. 12.-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, etc., 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 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.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

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

Art. 13.- 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 desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
- Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

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 TIC´s- Tecnologías de información y comunicación.

Art. 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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 15.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

Art. 16-ENTORNO NATURAL.-Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 17.-USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional asignándole la ZONIFICACIÓN MULTIPLE, en planta baja para los locales que den a las vías colectoras y R2 para el resto del proyecto, según plano adjunto.

1.- EN AREAS 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 ACUIFEROS:

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.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 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.

Art. 19.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes a la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 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 2,50m. 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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

- 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.

Art. 21.-FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 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 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. 23.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- 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 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 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 y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 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 de cada 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 26.- 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.

Art. 27.- DIMENSIONES MINIMASÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

PROYECTO LA MENA DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				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 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.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Además se observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.

Art. 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 29.-ÁREAS VERDES COMUNALES.- correspondientes a no menos de 12 m² por vivienda, son áreas, que 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. 30.-COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

Art. 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras públicas entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Art. 32.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERÁN UBICADAS en plantas bajas.

ORDENANZA ESPECIAL – LA MENA

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 TRANSITORIAS.-

1. 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.
2. 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.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

DISPOSICIÓN FINAL.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

CD

EC Cabezas f
24.06.2011: Aprobados
en sesión de debate de
observaciones. f

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;
- Que,** el COOTAD establece en el Artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.
- Que,** el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.
- Que,** el Artículo 87, literal v).... del COOTAD, establece entre otros la atribución del Concejo Metropolitano 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 artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las

ORDENANZA No.

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, la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

Que, la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;

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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen

ORDENANZA No.

Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO DENOMINADO "LA MENA"

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.- 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	No. DE PREDIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	1236239	30.000.00	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO
2			802251	1.295.11	EQUIPAMIENTO

Comentario [d1]: Cuadro agregado

Comentario [d2]: Cuadro agregado

Comentario [d3]: SE INCLUYE INFORMACIÓN A FIN DE SER MÁS ESPECÍFICO EN CUANTO A IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Comentario [d4]: Cuadro agregado

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.ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y

ORDENANZA No.

Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario.

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.

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 ley y los reglamentos.

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 de las manzanas, 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.

ORDENANZA No.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta 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.

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 debe 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, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

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, etc., 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 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.

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

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa 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. ENERGÍAELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

ORDENANZA No.

- El desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
- Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

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 TIC's- Tecnologías de información y comunicación.

Art. 15.-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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. 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 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 deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

ORDENANZA No.

- 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

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

Art. 18.-USOS PORMENORIZADOS.-Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional asignándole uso R3, en planta baja para los locales que den a las vías colectoras y R2 para el resto del proyecto según plano adjunto.

Comentario [d5]: ANTES CONSTABA ZONIFICACIÓN MÚLTIPLE, SE CAMBIA A R3 CON EL FIN DE RESTRINGIR EL USO DE SUELO

1.- EN AREAS 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 ACUIFEROS:

ORDENANZA No.

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. 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 los planos correspondientes a la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, 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 50m².
- 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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

ORDENANZA No.

- 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.

Art. 22.-FORMA DE OCUPACIÓN.- El proyecto del conjunto habitacional está concebido de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán 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 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 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.

ORDENANZA No.

Art. 24.- RETIRO FRONTAL.- Las edificaciones respetaran el retiro frontal indicado en el plano P10, que forma parte de esta Ordenanza. Únicamente podrán modificarse solo por razones constructivas aprobadas por la EPMHV, 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 o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que 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 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 y conforme 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 del conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.

Comentario [d6]: ANTES CONSTABA EL SIGUIENTE TEXTO:
LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda. SE DEBE HACER ESTE CAMBIO POR CUANTO NO ES LÍNEA DE FÁBRICA SINO RETIRO FRONTAL.

ORDENANZA No.

- 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar. - - - ☺
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

ORDENANZA No.

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.

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

PROYECTO LA MENA

DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				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

ORDENANZA No.

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 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 observara lo siguiente:

ORDENANZA No.

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.-ÁREAS VERDES COMUNALES.- correspondientes a no menos de 12 m2 por vivienda, son áreas, que 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.- ESTIMULOS.- Dado que el Proyecto es de finalidad e interés social, carácter estratégico y ejecución urgente por la emergencia declarada mediante Resolución

Comentario [d7]: ACLARACIÓN
NECESARIA DE REALIZAR EN
VIRTUD DE QUE EL PROYECTO SE
ENCUENTRA CONSTRUIDO CON
ESTAS ESPECIFICACIONES

ORDENANZA No.

Administrativa emitida por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y conforme lo establecido en el COOTAD los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras públicas entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Art. 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS en plantas bajas.

Art. 34.- 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.

ORDENANZA No.

TERCERA.-

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

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 03 de febrero 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 20 de enero y 3 de febrero de dos mil once.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

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

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

observaciones la mena

De: **Adrián De la Torre** (adelatorreperez@gmail.com)
Enviado: viernes, 24 de junio de 2011 11:41:51
Para: Patty Andrade Baroja (pattyandrade_baroja@hotmail.com);
silvanaruizpozo@hotmail.com

Conjunto de caracteres: Selección automática

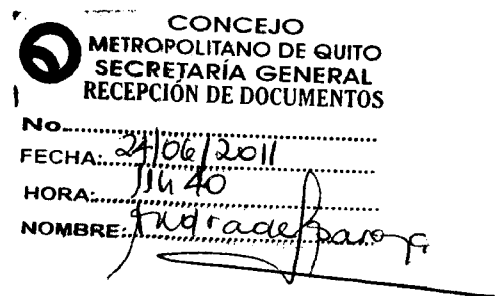
1 archivo adjunto

Proyecto la mena - OBSERV LUISA MM.docx (76,6 KB)

COMPAÑERAS, SÍRVANSE ENCONTRAR ADJUNTO LAS OBSERVACIONES DE LUISA SOBRE LA
ORDENANZA A TRATARSE HOY.

GRACIAS SU ATENCIÓN

ADRIÁN



ORDENANZA ESPECIAL
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial

LA MENA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO

Junio - 2011

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010 -de de de2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y el conocimiento de la Comisión Especial de Vivienda,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos^[a1];

Que, el COOTAD establece en el Artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.

Que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.

Que el Artículo 87, literal v) del COOTAD, establece entre otros la atribución del Concejo Metropolitano 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 la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitano de Quito determina como uno de sus 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;

Que la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitano de Quito determina como estrategia para vivienda emergente que el MDMQ realizará programas para relocalizar a familias cuyas viviendas se encuentren en lugares de riesgo no mitigable y que estos programas buscarán la inclusión de la población relocalizada en contexto diverso, evitando la segregación y desarraigo, afectación a la cotidianidad y a las relaciones preexistentes del conjunto familiar. La vivienda será a precios asequibles y se aplicarán subsidios directos de la municipalidad y del sistema nacional de subsidios.

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 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^[a2];

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 la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

Que la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

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, se 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 que por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojadas de sus viviendas, y relocalizadas de manera definitiva, 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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO
DENOMINADO “LA MENA”**

Art. 1.- **UBICACIÓN GEOGRAFICA.**- 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000,00 (poner coma en decimales)	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

2			1.295,11	EQUIPAMIENTO
				<u>Se repite equipamiento. Se debe especificar metros de área verde</u>

Art. 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.

Art. 3.ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión de la demanda, la organización y desarrollo comunitario y la adjudicación a las familias beneficiarias, así como la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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[a4].

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario.

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.

Art. 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 bajo los mecanismos legalmente establecidos. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo para la futura vida comunitaria en el los proyectos de vivienda, en el marco de la ley y los reglamentos.

Art. 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 públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 9.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, deporte, cultura, 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 esta 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 coordinación con las respectivas entidades responsables establecidos en sus planes operativos anuales.

Art.10.- 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 reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

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

Art.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, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

Art. 12.-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, etc., 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 dispone conservar la quebrada y su 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.

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

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

Art. 13.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA.-Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó_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 puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
 - Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
 - Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

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 TIC's- Tecnologías de información y comunicación.-

Art. 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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 15.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.

- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.
 - Juegos infantiles.

Art. 16.- ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes, quebradas y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural. Los restos arqueológicos que se encontraren son patrimoniales y recibirán el tratamiento establecido en la ley, dando preferencia al desarrollo socio cultural y turístico del sector.

Art. 17.- USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional asignándole la ZONIFICACIÓN MULTIPLE, en planta baja para los locales que den a las vías colectoras y R22 para el resto del proyecto, según plano adjunto. [U5]

- 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.

52.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUIFEROS:

Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclo vías, 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. 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.

Art. 19.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes de la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 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 2,50m. 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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

Art. 21.-FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Art. 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 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. 23.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificaciones a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m: de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- 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 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 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 y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 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 de cada 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar^[a6].
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 26.- 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.

Art. 2827.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				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 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 observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la

economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.

Art. 28.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 29.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- correspondientes a no menos de 12 m2 por vivienda, son áreas que 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. 30.- COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad y la normativa local y nacional.

Art. 31.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras públicas entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Art. 32.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS prioritariamente en plantas bajas e en bloques provistos de ascensor.

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 TRANSITORIAS.-

1. 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.

2. 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.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.
- 3.4. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de doce meses habrá adjudicado las viviendas emergentes

DISPOSICION FINAL.-

La presente Ordenanza entrara en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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



Secretaría
General del
Concejo

Informe N° IC-O-2011-248

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:	23. 06. 2011	f
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES: No se reciben observaciones en primer debate		

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 20 de junio de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó la petición formulada por la Arq. Silvana Ruiz, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 584-2011 de 2 de junio de 2011, conforme consta del expediente 2011-925, a fojas 2, por el cual remite el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial La Mena, de relocalización – declaratoria emergente.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 2258 de 3 de junio de 2011, a fojas 37-38 del expediente, el Arq. Cristian Córdova, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico respectivo, en el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) En consideración que la propuesta del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena" en sus objetivos se enmarca en los lineamientos de la Política Metropolitana de Vivienda y en el diseño urbanístico se ajusta a lo prescrito en el Art. 27 de la Ordenanza No. 255 de Régimen de Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe la



**Secretaría
General del
Concejo**

Ordenanza Especial del proyecto urbano – arquitectónico “La Mena” de acuerdo al detalle constante en el proyecto de Ordenanza. (...)”

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, expediente No. 1694-2011 de 6 de junio de 2011, a fojas 39-42 del expediente, el Abg. Pablo Sánchez, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

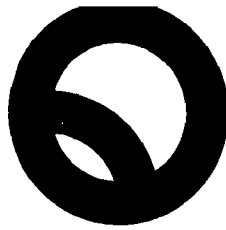
“(...) Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en el oficio No. 2558 de 3 de junio de 2011, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a los 10.000 m2, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “La Mena”, propuesto por la señora Silvana Ruiz P., Gerente General de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en los predios municipales Nos. 1236239 y 802251.

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

- 1. En el considerando 4 deberá invocarse el artículo 87 letras a) y v) del COOTAD, toda vez que la normativa invocada se encuentra derogada.*
- 2. Agregar en considerandos el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.*
- 3. En el texto que se encuentra a continuación de los considerandos se deberá invocar el artículo 87 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en vez del artículo 63 No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal actualmente derogada. (...)”*

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 20 de junio de 2011, acoge los criterios técnico y legal, y con fundamento en los artículos 54 letra



**Secretaría
General del
Concejo**

c), y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial La Mena, de relocalización – declaratoria emergente, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Eco. Elizabeth Cabezas

**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**

Lic. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano

Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Diego X. Almeida C.
(2011-925)

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vivienda; y, prestar los servicios públicos;
- Que,** el COOTAD establece en el artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.
- Que,** el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.
- Que,** el artículo 87 literal v) del COOTAD, establece entre otros la atribución del Concejo Metropolitano 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 artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las

ORDENANZA No.

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,** la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
- Que,** la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;
- 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, antropicas 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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito

ORDENANZA No.

Metropolitano de Quito.8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO DENOMINADO "LA MENA"

Art. 1.- UBICACIÓN.- La Art. 1.- **UBICACIÓN GEOGRAFICA.-** 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			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.ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

ORDENANZA No.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario.

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.

Art. 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 para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

Art. 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 públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 9.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público,

ORDENANZA No.

principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta 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 establecidos en sus planes operativos anuales.

Art.10.- 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 debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art.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, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

Art. 12.-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, etc., 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 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.

ORDENANZA No.

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

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

Art. 13.- 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 desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
 - Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
 - Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.
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 TIC's- Tecnologías de información y comunicación.

Art. 14.-ACERAS.-Las aceras deben observar las siguientes disposiciones:

ORDENANZA No.

- 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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 15.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe 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 deben realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Diseños ambientalmente amigables y eficiente.
- Colocación de receptores de papeles o basura, en la zona blanda de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia (que deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

Art. 16-ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 17.-USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional asignándole la ZONIFICACIÓN MULTIPLE, en planta baja para los

ORDENANZA No.

locales que den a las vías colectoras y R2 para el resto del proyecto, según plano adjunto.

1.- EN AREAS 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 ACUIFEROS:

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. 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.

Art. 19.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes a la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 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 2,50m. x 5,00m. como mínimo. sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.

ORDENANZA No.

- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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 metros de circulación. 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.

Art. 21.-FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanalera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente Ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

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

ORDENANZA 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. 23.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- 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 cuarto y quinto pisos conformen un duplex 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 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 y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 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 de cada 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

ORDENANZA No.

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) 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, y través del órgano competente, controlarán y asegurarán el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 26.- 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.

ORDENANZA No.

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.

Art. 27.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				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 60cm.

ORDENANZA No.

- 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 utilizar 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 observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.

ORDENANZA No.

Art. 28.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 29.-ÁREAS VERDES COMUNALES.- correspondientes y no menos de 12 m² por vivienda, son áreas, que 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. 30.-COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 31.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras públicas entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

ORDENANZA No.

Art. 32.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS en plantas bajas.

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 TRANSITORIAS.-

1. 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.
2. 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.

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

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

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

Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascripta Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XXXXXX de XXXX.- Quito,

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

ORDENANZA No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

SEGUNDO DEBATE

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y prestar los servicios públicos;
- Que,** el COOTAD establece en el Artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.
- Que,** el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.
- Que,** el Artículo 87, literal c) del COOTAD, establece entre otros la atribución del Concejo Metropolitano 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 artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las

ORDENANZA No.

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,** la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda;
- Que,** la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;
- Que,** la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Resolución No. EPMEV- 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, entrópicas 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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito

ORDENANZA No.

Metropolitano de Quito.8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO DENOMINADO "LA MENA"

Art. 1.- UBICACIÓN.- La Art. 1.- **UBICACIÓN GEOGRAFICA.-** 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			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.ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

ORDENANZA No.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario.

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.

Art. 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 para la vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

Art. 8.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o 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 públicos. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Art. 9.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público,

ORDENANZA No.

principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta 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 establecidos en sus planes operativos anuales.

Art.10.- 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 debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Art.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, como rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

Art. 12.- 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, etc., 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 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.

ORDENANZA No.

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

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

Art. 13.- 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 desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
 - Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
 - Con carácter de propositivo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.
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 TIC's- Tecnologías de información y comunicación.

Art. 14.-ACERAS.-Las aceras deben observar las siguientes disposiciones:

ORDENANZA No.

- 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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 1.5m.

Art. 15.-MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

Art. 16.-ENTORNO NATURAL.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares son espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Art. 17.-USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea el desarrollo de un Conjunto Habitacional asignándole la ZONIFICACIÓN MULTIPLE, en planta baja para los

ORDENANZA No.

locales que den a las vías colectoras y R2 para el resto del proyecto, según plano adjunto.

1.- EN AREAS 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 ACUIFEROS:

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. 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.

Art. 19.- ALTURA DE EDIFICACION.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes a la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Art. 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 2,50m. x 5,00m. como mínimo. sin ningún obstáculo; y los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70m.

ORDENANZA No.

- Cuando exista circulación intermedia ésta no será menor a 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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 dispongan 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.

Art. 21.-FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se resolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

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

ORDENANZA 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. 23.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

Art. 24.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- 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 cuarto y quinto pisos conformen un duplex 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 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 y conforme los planos arquitectónicos aprobados. Caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Art. 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 de cada 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

ORDENANZA No.

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) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas por el exterior 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- j) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones generales.
- k) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 26.- 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.

ORDENANZA No.

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.

Art. 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	6,00	7,00	7,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	15,00	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 60cm.

ORDENANZA No.

- 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 área 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 observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.

ORDENANZA No.

Art. 28.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m, pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 29.-ÁREAS VERDES COMUNALES.- correspondientes a no menos de 12 m² por vivienda, son áreas, que 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. 30.-COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS.- La Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los conjuntos habitacionales y obras del equipamiento, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Art. 31.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), se dispone que el conjunto habitacional se ejecutará 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras públicas entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

ORDENANZA No.

Art. 32.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS en plantas bajas.

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 TRANSITORIAS.-

1. 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.
2. 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.

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

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

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

Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascripta Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XXXXXX de XXXX.- Quito,

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

ORDENANZA No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

PRIMER DEBATE



Empresa Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

Suelo: Confirmar Mani
si esto puede llevar
a Comisión. si ya
han leído? f .

2011-025

0832

15 JUN. 2011

Quito,

Ofc. No. EMHV-GG-

649-2011

Economista

Elizabeth Cabezas

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente sírvase encontrar la Propuesta de Ordenanza Especial para el Proyecto Urbanístico Especial "La Mena", con las respectivas modificaciones sugeridas.

Por la favorable atención, me despido de usted, reiterándole mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

Arq. Silvana Ruiz Pozo

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Gerente General

Elaborado por:	FdC	15/06/2011	
Revisado por:	SRP	15/06/2011	

15 JUN 2011
15:10

ORDENANZA ESPECIAL
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial

LA MENA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO

Junio - 2011

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010 -de de de2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y el conocimiento de la Comisión Especial de Vivienda,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;

~~Que el artículo 2, numeral 1 en concordancia con el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: Que el COOTAD establece en el Artículo 84, literal c) que es función del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico; regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa; y, otorgando la competencia exclusiva a las autoridades del Distrito Metropolitano, para decidir sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;~~

Que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social;:-

~~Que el artículo Artículo 87, literal v) 63, numerales 2,3,4 y5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal del COOTAD, establece entre otros la atribución del Concejo Metropolitano 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; los deberes y atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otros, conocer y aprobar los planes, programas y proyectos de desarrollo; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; y, controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;~~

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 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 la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

Que la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

Que la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;

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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO
DENOMINADO “LA MENA”**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.- La situación geográfica del ProyectoLa 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			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. ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano que contemple la convivencia armónica y atención especial al desarrollo comunitario..

Con formato: Sin subrayado

Con formato: Sin subrayado

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.

~~**Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.-** El Municipio apoya la creación de empresas de economía solidaria en procura del desarrollo comunitario. Para la ejecución de este proyecto se considera prioritariamente a empresas de economía solidaria relacionadas con los servicios requeridos.~~

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 para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

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 de las manzanas, 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 "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta empresa.

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

Con formato: Sin subrayado, Sin Resaltar

Con formato: Sin subrayado, Sin Resaltar

Con formato: Sin subrayado, Sin Resaltar

Con formato: Sin Resaltar

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 debe 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, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

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, etc., serán arborizados en cumplimiento de las ordenanzas que regulan este aspecto. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio-adaptabilidad.
- 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.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

Con formato: Sin subrayado, Sin Resaltar

Con formato: Subrayado

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa 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 desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
- Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

3. ~~RECICLAJE DE AGUAS: Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, hueros comunitarios y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.~~

Con formato: Sangría: Izquierda: 2,54 cm, Sin viñetas ni numeración

Comentario [U1]: Eliminar párrafo por no ser aplicable. RVS

4.3. 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 TIC's - Tecnologías de información y comunicación. ~~buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.~~

Comentario [U2]: Consejo Villamar solicita incorporar el tema de las TIC (tecnologías de la informática y la comunicación).

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Sin Resaltar

Art. 15.-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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. 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 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

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

Art. 18.-USOS PORMENORIZADOS.- Se plantea un Conjunto Habitacional a ciudadela poli-funcional con usos de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría Metropolitana de Ambiente. El uso del suelo de este proyecto corresponde a la zonificación R32.

Comentario [U3]: Concejil Villamar pide de sustituya a ciudad polifuncional

Comentario [U4]: Insertar el tema de zonificación R3..... RVS

Con formato: Color de fuente: Automático

Con formato: Color de fuente: Rojo

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías previstas como de mayor concurrencia de personas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación de bajo impacto.

3.- EN VIAS COLECTORAS:

Se establece vivienda y usos comerciales como usos principales.

4.- EN AREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 25% y COS TOTAL 100%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- 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.

5.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUIFEROS:

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. 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 ~~más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.~~

Comentario [U5]: Consejo Villamar pide eliminar texto puede crear conflictos

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes a la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, 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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

Art. 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán 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 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 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.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación es a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m- de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

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 o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que 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 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 y conforme 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 de cada 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 27.- 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 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 9 m². 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 6 m², con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9 m², con un lado no menor de 2m.

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

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

**PROYECTO LA MENA
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				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 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 9m^2 y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m^2 y lado mínimo de 2.50m.

Además se observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.
- ~~Todo bloque multifamiliar que concentre familias o más dispondrá de estación de lavandería y secado automático.~~

Comentario [U6]: Eliminar RVS

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Superficie mínima no menor a 12m^2 . por vivienda, sin limitaciones de número de cuerpos y dimensiones.

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

Art.32.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras ~~Públicas~~ entre otros.
- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cada unidad urbana.

Art. 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales ~~serán ubicadas SERAN UBICADAS~~ prioritariamente en plantas bajas, ~~o en bloques provistos de ascensor.~~

Comentario [U7]: Eliminar RVS

Art. 34.- 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.-

1. 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.
2. 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.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

DISPOSICION FINAL.-

La presente Ordenanza entrara en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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



Empresa Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

Suelo f

Quito, 07 JUN. 2011

DJ- EPMHV 626-2011

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

De mi consideración:

En relación al proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena", que revisará la comisión que usted preside el día 7 de Junio de 2011, solicito comedidamente se sirva no tomar en cuenta el numeral dos (2) del artículo catorce (14) cuyo texto señala:

"La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, de la Secretaría nacional de riesgos, recursos para financiar las obras de vivienda".

Petición que la realizo en virtud de que al presente hay un proceso de suscripción del Convenio Específico entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito al Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos por el cual se coordinara los recursos para financiar las obras del Proyecto en mención.

Atentamente,

Arq. Silvana Ruiz P.
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
Gerente General

elaborado por:	SA	17/05/2011	
Revisado por:	SC	16/03/2011	

METROPO
07 MAY 2011
12:14S
Yamela
14h

**ORDENANZA ESPECIAL
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial**

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

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

Junio - 2011

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010 -de de de2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y el conocimiento de la Comisión Especial de Vivienda,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;

Que el artículo 2, numeral 1 en concordancia con el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa; y, otorgando la competencia exclusiva a las autoridades del Distrito Metropolitano, para decidir sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;

Que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.

B. Mercedes Que el artículo 63, numerales 2, 3, 4 y 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece los deberes y atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otros, conocer y aprobar los planes, programas y proyectos de desarrollo; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; y, controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; *Arogada ?*

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 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 la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

Que la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

Que la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;

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”.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO
DENOMINADO “LA MENA”**

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.- 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000.00	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			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. ORGANO RESPONSABLE: Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano.

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.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- El Municipio apoya la creación de empresas de economía solidaria en procura del desarrollo comunitario. Para la ejecución de este proyecto se considera prioritariamente a empresas de economía solidaria relacionadas con los servicios requeridos.

*F. Villanar
D. Páez*

empresas de economía solidaria a esta ordenanza

Art. 8.- GESTIÓN PARTICIPATIVA: El Municipio garantizará 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 para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

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 de las manzanas, 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 "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta empresa.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de la gestión y construcción integrales del equipamiento urbano de este proyecto, en concordancia con el artículo 3 anterior.

F. Villanar

desarrollo temas de equipamiento

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 reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente debe 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, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

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

- F. Villamay.*
- Hacer costar datos de ser del consejo respecto a este tema.*
- 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 bio-adaptabilidad. ✓
 - 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.
 - c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa 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. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, de la Secretaría Nacional de Riesgos, recursos para financiar las obras de vivienda.
3. RECICLAJE DE AGUAS.- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

Obs:
F. Heredia

P. Villamay. revisar tema de recudaje.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
- Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

5. TELÉFONIA Y COMUNICACIONES

F. Villamay.

▷ - garantías de acceso a la TIC'S.

- 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, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 15.-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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. 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 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

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

7
Art. 18.-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 Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías previstas como de mayor concurrencia de personas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación de bajo impacto.

3.- EN VIAS COLECTORAS:

Se establece vivienda y usos comerciales como usos principales.

4.- EN AREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 25% y COS TOTAL 100%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- 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.

5.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUIFEROS:

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. 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 más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Exilomas

↳ cantidad no puede censurar, nosotros sí.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes de la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda.

R Villanar

posibilidades de crecimiento de la vivienda. (necesidad de planos pre-aprobados)

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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

Art. 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán 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 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 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.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación es a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

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 o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que 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 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 y conforme 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 de cada 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- o.u.u. -
solicitud i)* i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 27.- 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 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 9 m². 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 6 m²., con un lado no menor de 2m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del pozo será de 9 m², con un lado no menor de 2m.

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

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
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 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 observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- 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 5 plantas y 1.20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.
- Todo bloque multifamiliar que concentre 10 familias o más dispondrá de estación de lavandería y secado automáticos.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Superficie mínima no menor a 12m². por vivienda, sin limitaciones de número de cuerpos y dimensiones.

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

Art.32.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras publicas entre otros.

- Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos para cadaunidad urbana.

Art. 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS prioritariamente en plantas bajas o en bloques provistos de ascensor.

Art. 34.- 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.-

1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda gestionará en el pazo de 60 días, las factibilidades ante las diferentes Empresas para la dotación de servicios básicos.
2. 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.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

DISPOSICION FINAL.-

La presente Ordenanza entrara en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

Suelo 9 472



Procuraduría
Metropolitana

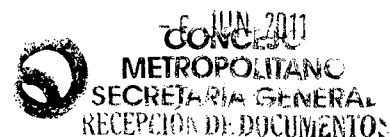
EXPEDIENTE No. 1694-2011

Economista

ELIZABETH CABEZAS

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Presente



De mi consideración:

Para conocimiento de la Comisión que usted preside y Resolución de Concejo Metropolitano emito el siguiente criterio legal relacionado con el PROYECTO URBANO ESPECIAL ARQUITECTONICO ESPECIAL "LA MENA", propuesto por la señora Silvana Ruiz P., Gerente General de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No 0817CT-EMHUV-584-2011 de 2 de junio de 2011, la señora Silvana Ruiz P., en su calidad de Gerente de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, remite la propuesta de Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena" de relocalización.

INFORME TÉCNICO:

El arquitecto Cristian Córdova C., Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en Oficio No. 2258 de 3 de junio de 2011, emite criterio técnico favorable para que el Concejo Metropolitano apruebe la Ordenanza Especial, por las siguientes consideraciones:

Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, los predios Nos. 1236239 y 802251, se encuentran en suelo urbano y cuentan con asignación de uso principal de suelo (E) equipamiento y parcialmente de protección ecológica en el borde de quebrada colindante; y, de zonificación A10 (A604-50) y ZC para proyectos de urbanismo concertados con la municipalidad.

En los predios antes indicados la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha previsto el desarrollo del proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena", para solventar la demanda de relocalización de viviendas por lo que prevé la construcción de 398 unidades de vivienda con un COS PB de 36 %, altura de edificación entre 3 y 4 pisos.



Procuraduría
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 1694-2011

BASE LEGAL:

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

“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

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

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

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

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

5. La Ordenanza No. 255 de Régimen de Suelo para el DMQ, en el Art. ...(27), incisos primero, segundo y tercero, establece:

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

- a) *Superficie mayor a 10.000 m²; y, p*



**Procuraduría
Metropolitana**

EXPEDIENTE No. 1694-2011

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano en la etapa de incorporación vigente y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial”.

“Estos proyectos 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 las áreas naturales”.

“Estos proyectos serán revisados por la DMPT, y si el informe de esta Dirección fuere favorable, será remitido a las comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial o de Áreas Históricas y Patrimonio, según sea el caso para conocimiento y aprobación, mediante ordenanza especial, por el Concejo Metropolitano”.

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando el informe de la Secretaría, Territorio, Hábitat y Vivienda contenido en Oficio No. 2558 de 3 de julio de 2011, y que la superficie de construcción del proyecto es superior a 10.000 m², Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la aprobación mediante Ordenanza Especial del PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO denominado “LA MENA”, propuesto por la señora Silvana Ruiz P., Gerente General de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en los predios municipales Nos. 1236239 y 802251.

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

1. En el considerando 4 deberá invocarse el artículo 87, letras a) y v) del COOTAD, toda vez que la normativa invocada se encuentra derogada.
2. Agregar en considerandos el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.



**Procuraduría
Metropolitana**

EXPEDIENTE No. 1694-2011

- 3. En el texto que se encuentra a continuación de los considerandos se deberá invocar el artículo 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en vez del artículo 63, No. 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal actualmente derogada.

Atentamente,

Abg. Pablo A. Sánchez

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Adj. expediente en 38 fojas

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Patricio Jaramillo	03-06-11	
	Edison Yépez		



Procuraduría pl.
2011-926

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

38

Oficio No. **2258**

Quito, **3 JUN 2011**

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

De mi consideración:

En atención al expediente No. 1694-2011 de 3 de junio del 2011, mediante el cual el Doctor Edison Yépez Vinuesa, Abogado de la Procuraduría Metropolitana, requiere informe técnico de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, sobre el proyecto de ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena" a implantarse en un área de 31.295 m2 correspondiente a los predios No. 1236239 y No. 802251 de propiedad municipal ubicados entre las calles Alonso Bastidas y Río Conuris en la parroquia La Mena, Zona Eloy Alfaro; me permito indicar lo siguiente:

Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente los predios No. 1236239 y No. 802251, se encuentran en suelo urbano y cuentan con asignación de uso principal de suelo (E) Equipamiento y parcialmente de Protección ecológica en el borde de quebrada colindante; y, de zonificación A10 (A604 -50) y ZC para proyectos de urbanismo concertado con la municipalidad.

En los predios No. 1236239 y No. 802251 la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha previsto el desarrollo del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena", para solventar la demanda de relocalización de viviendas por lo que prevé la construcción de 398 unidades de vivienda, con un COS PB de 36%, altura de edificación entre tres y cuatro pisos.

En consideración que la propuesta del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "La Mena" en sus objetivos se enmarca en los lineamientos de la Política Metropolitana de Vivienda y en el diseño urbanístico se ajusta a lo prescrito en el Art. 27 de la Ordenanza No. 255 de Régimen del Suelo, la Secretaria de Territorio Hábitat y vivienda emite **criterio técnico favorable** para que el Concejo

u

CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
FECHA **03 JUN 2011**
HORA **13h 25**
NOMBRE **plb**

[Handwritten signature]



1694-2011 ³⁸

Secretaría
General del Concejo **SG**

2405

03 JUN 2011

Doctor
Fabián Andrade Narváez
Procurador Metropolitano
Presente

De mi consideración:

Conforme lo establecido en el Art. I. (30), Libro I, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted, se sirva emitir de manera urgente, su criterio e informe legal respecto a la **Ordenanza Especial del Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "La Mena"**, presentado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 38 hojas.

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

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

(2011-926)
Marisela C. / 2011-06-03

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA	
Fecha:	03 JUN 2011
Hora:
Firma de recepción:	PSU



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

37

Metropolitano apruebe la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano- Arquitectónico "La Mena" de acuerdo al detalle constante en el proyecto de ordenanza.

Atentamente,

Atq. Cristián Córdova C.
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Wa
Rva.

1694-2011

Caso especial de
confianza en equipo
Jun 02/06/11

4



Empresa Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

02 JUN. 2011

584-2011

Quito,
DJ-EMHV

Doctor
Fabián Andrade
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración:

Con la finalidad de que se emita el informe correspondiente, adjunto al presente sírvase encontrar la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial de Relocalización "La Mena".

Es importante considerar que este programa se enmarca en la declaratoria de emergencia declarada mediante Resolución No. A0012 suscrita, el 14 de abril del presente, por el Dr. Augusto Barrera Guarderas Alcalde Metropolitano de Quito.

Segura de contar con su gentil colaboración le anticipo mis agradecimientos

Atentamente,

Arq. Silvana Ruiz Pozo
EMPRESA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - EP
Gerente General

Elaborado por:	LO	02/06/2011	
Revisado por:	SC	02/06/2011	





Empresa Metropolitana
de Hábitat y Vivienda

Quito, 02 JUN. 2011
CT-EMHV- 584 - 2011

Concejal
Elizabeth Cabezas
PRESIDENTA COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Presente

Referencia: Propuesta de Ordenanza Proyecto Urbano Arquitectónico Especial La Mena de relocalización.- Declaratoria emergente

De mi consideración:

Adjunto a la presente sírvase encontrar la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial La Mena de Relocalización, con el fin de que sea conocido y resuelto por la Comisión que usted preside, previo al conocimiento del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Silvana Ruiz P.
Gerente General
EMPRESA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA – EP

Anexo: Lo indicado.

Elaborado por:	AAZ	01/06/2011	
Revisado por:	DC	01/06/2011	

ORDENANZA ESPECIAL
Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial

LA MENA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO

Junio - 2011

ORDENANZA ESPECIAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2010 - de de de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y el conocimiento de la Comisión Especial de Vivienda,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264, numerales 1, 2, 3, 4, de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y formulación de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo; planificar, construir y mantener la vialidad; y, prestar los servicios públicos;

Que el artículo 2, numeral 1 en concordancia con el artículo 26 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa; y, otorgando la competencia exclusiva a las autoridades del Distrito Metropolitano, para decidir sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;

Que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización en los artículos 510 literal c) y 534 literal b) determina incentivos tributarios a la ejecución de vivienda interés social.

Plenaria Que el artículo 63, numerales 2, 3, 4 y 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece los deberes y atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otros, conocer y aprobar los planes, programas y proyectos de desarrollo; dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes reguladores de desarrollo urbano; y, controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Art 87 b) v)

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 255 de 10 de junio de 2008, 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 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 la Ordenanza Metropolitana No. 267 de 16 de septiembre de 2008 establece los mecanismos de promoción de suelo y vivienda de interés social y sus incentivos.

agrega el artículo 87 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

5

Que la Ordenanza Metropolitana No. 307 de 19 de marzo del 2010, creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,

Que la Política de Hábitat y Vivienda vigente en el Distrito Metropolitana de Quito determina como objetivo 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;

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".

87 literal a) del Código y 8.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas en el artículo 266, inciso segundo de la Constitución de la República; artículo 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTONICO DENOMINADO "LA MENA"

Art. 1.- UBICACIÓN GEOGRAFICA.- 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	DENOMINACION	PROPIETARIO	AREA M2	USOS DEL SUELO
1	LA MENA	MDMQ	30.000	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
2			1295.11	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, *de acuerdo a lo que establece el art 30 de la Ley Orgánica 255*

Art. 3. ORGANO RESPONSABLE: Sera el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, incluyendo la gestión integral de la edificación o construcción, tanto de residencia como de equipamiento que se implante en el predio de este proyecto.

Art. 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.

Art. 5. PROCESOS DE APROBACION 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.

Art. 6. INTEGRALIDAD DEL HABITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano.

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.

Art. 7.- DESARROLLO COMUNITARIO.- El Municipio apoya la creación de empresas de economía solidaria en procura del desarrollo comunitario. Para la ejecución de este proyecto se considera prioritariamente a empresas de economía solidaria relacionadas con los servicios requeridos...

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 para la futura vida comunitaria en el proyecto de vivienda en el marco de la ley y los reglamentos.

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 de las manzanas, 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 "Coeficientes de ocupación de suelo" adjunto 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 propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, 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 esta empresa.
La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de la gestión y construcción integrales del equipamiento urbano de este proyecto, en concordancia con el artículo 3 anterior.

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 reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia municipal pertinente debe 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, ciclo rutas, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

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, etc., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad.
- 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.
- c) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse con especies nativas.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Empresa 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. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, de la Secretaria nacional de riesgos, recursos para financiar las obras de vivienda.
3. RECICLAJE DE AGUAS.- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias, lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El desarrollo de las redes eléctricas es combinado. El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público puede ser aéreo y el tendido de baja tensión es subterráneo.
- Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.

5. 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, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

Art. 15.- 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 debe compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda entrega el diseño para la construcción de aceras. En ningún caso el ancho es menor a 3m.

Art. 16.- MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe 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 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 deben 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 de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - 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.

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

Art. 18.- 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 Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las manzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías previstas como de mayor concurrencia de personas.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención se servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, mini mercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal
- Talleres artesanales y de reparación de bajo impacto.

3.- EN VIAS COLECTORAS:

Se establece vivienda y usos comerciales como usos principales.

4.- EN AREAS DE EQUIPAMIENTO:

Las áreas de equipamiento tienen un COS de Planta Baja de 25% y COS TOTAL 100%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- 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.

5.- EN BORDES DE QUEBRADA O ACUIFEROS:

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. 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 más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en Ordenanzas Metropolitanas vigentes.

Art. 20.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación se establece en los planos correspondientes de la presente Ordenanza Especial, 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 Metropolitana de Territorio, 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 6,50m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta y seis metros. 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.

Art. 22.- FORMA DE OCUPACIÓN.- Los proyectos de los conjuntos habitacionales deben ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias éstas se absolverán 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 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 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.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación es a línea de fábrica. Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 3,00m. de ancho, como mínimo, compartiendo jardín y vereda.

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 o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como mínimo. A partir del quinto piso dispondrá de ascensor a menos que 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 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 y conforme 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 de cada 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 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) 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 6m. 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, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua por sistema solar.
- 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 9m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Art. 27.- 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 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.

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
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 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 9 m² y lado mínimo de 2.70m. El área mínima de cocina - comedor será de 8m² y lado mínimo de 2.50m.

Además se observara lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben 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.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda es 80 cm. como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será 1m. hasta 5 plantas y 1,20m. para mayores alturas
- Toda edificación con acceso a la vivienda por el quinto piso o superior lleva ascensor. Estos deben ser de la capacidad NORMADA precautelando la economía del proyecto y favoreciendo la producción local en el marco de la Ley de Contratación Pública.
- Todo bloque multifamiliar que concentre 10 familias o más dispondrá de estación de lavandería y secado automáticos.

Art. 29.- ALTURA DE EDIFICACION Y VOLUMETRIA.-

- 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 6.00m., pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Art. 30.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Superficie mínima no menor a 12m² por vivienda, sin limitaciones de número de cuerpos y dimensiones.

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

Art.32.- ESTIMULOS.- 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, y conforme lo establecido en los artículos 510 literal c) y 534 literal b), 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 en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Premiso de Habitabilidad, pago de obras en el distrito emitida por la empresa de Movilidad y Obras publicas entre otros.

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

Art. 33.- ATENCION A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales SERAN UBICADAS prioritariamente en plantas bajas o en bloques provistos de ascensor.

Art. 34.- 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.-

1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda gestionará en el pazo de 60 días, las factibilidades ante las diferentes Empresas para la dotación de servicios básicos.
2. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, presentará ante los órganos competentes los estudios de infraestructura integral, movilidad y ambiental, correspondientes para su análisis y aprobación.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en el plazo de 180 días, gestionará la implantación pormenorizada del equipamiento urbano.

DISPOSICION FINAL.-

La presente Ordenanza entrara en vigencia en la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

298



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 HABITAT TERRITORIO Y VIVIENDA
ARQ. SILVANA RUIZ	ARQ. CRISTIAN CORDOVA

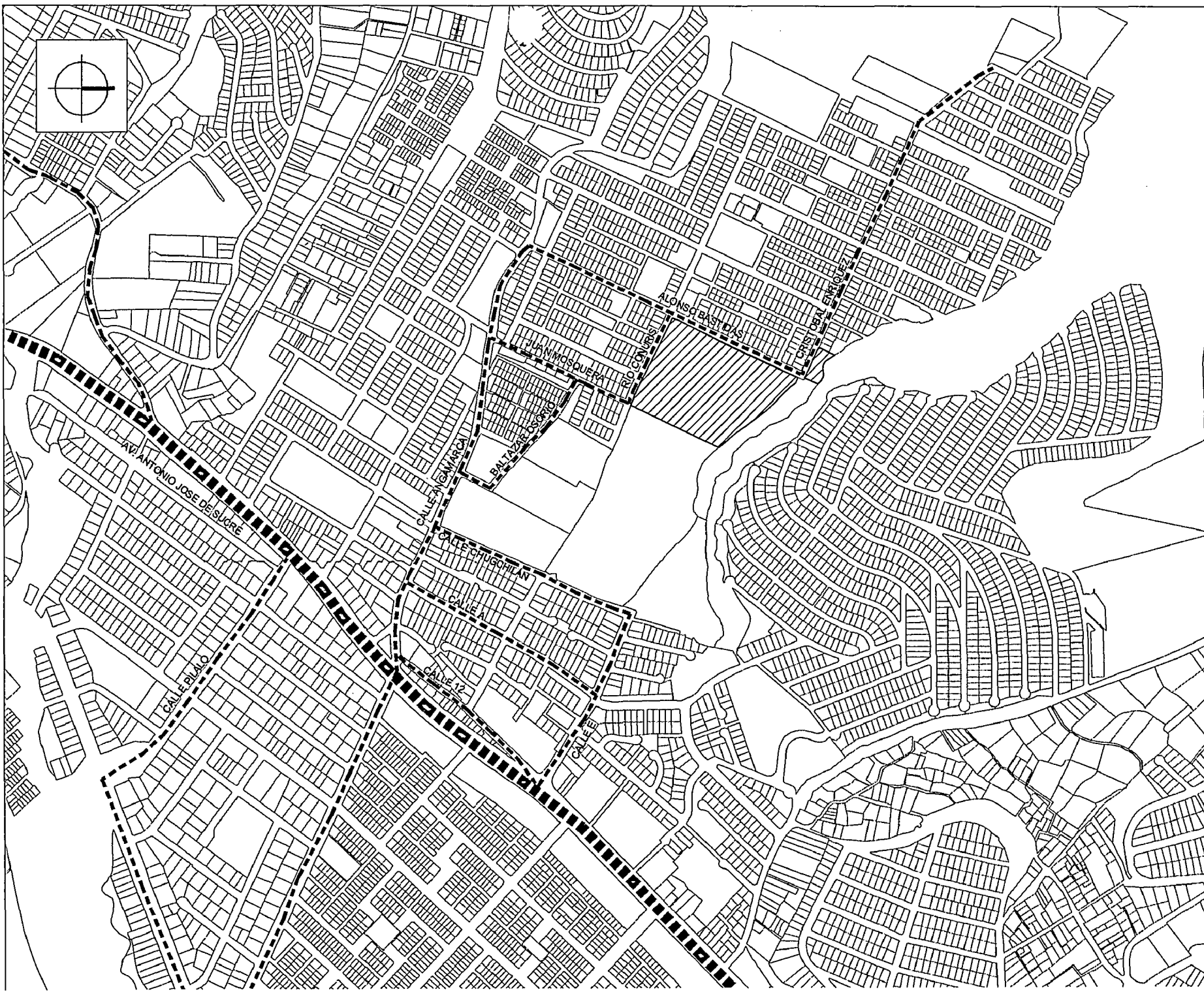
REFERENCIA

 LA MENA

CONTIENE
IMPLANTACION

FECHA MAYO / 2011	LAMINA
----------------------	--------

ESCALA 8:E	PM-01
---------------	--------------



96



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



LA MENA

CONTIENE

DELIMITACION PREDIO

FECHA

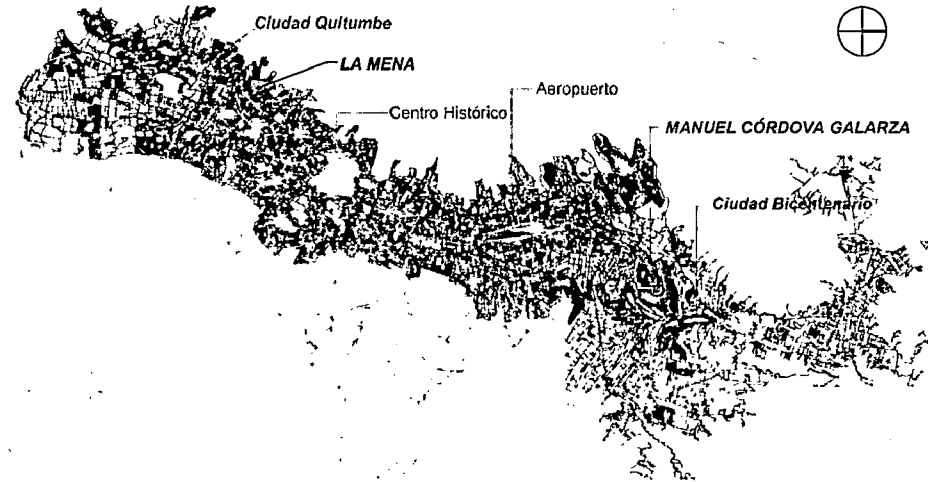
MAYO / 2011

LAMINA

ESCALA

1:2,500

PM-02



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



LA MENA

CONTIENE

UBICACION

FECHA

MAYO / 2011

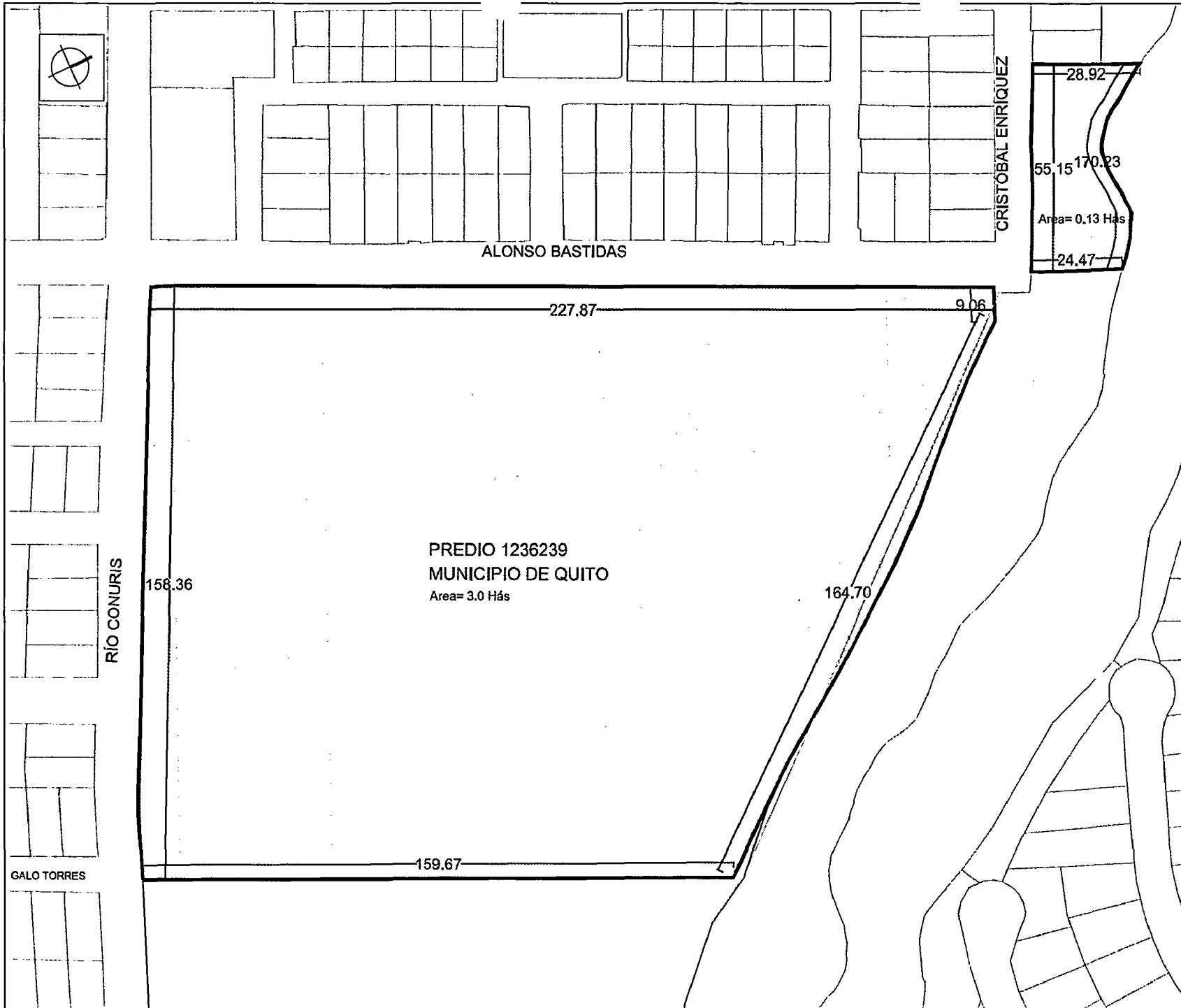
LAMINA

U-01

ESCALA

8/E

85



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

CONTIENE

DELIMITACION DEL PREDIO

FECHA

JUNIO / 2011

LAMINA

P-01

ESCALA

1:1000

57



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

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"LA MENA"

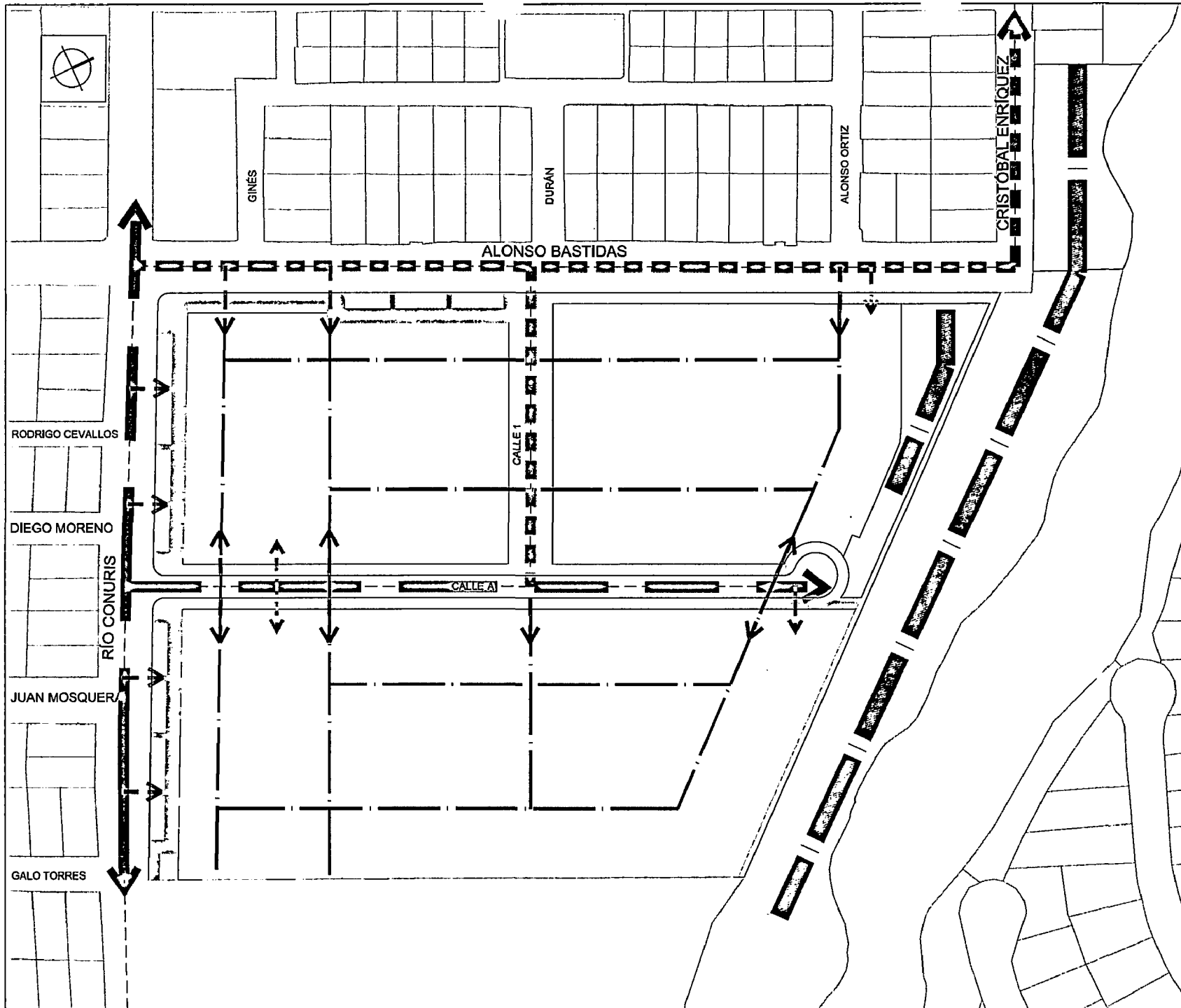
ordenanza especial 2011

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

REFERENCIA	_____ LINDEROS
------------	----------------

CONTIENE **ESTADO ACTUAL**

FECHA JUNIO / 2011	LAMINA P-02
ESCALA 1:1000	



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
- ESES PEATONALES ENTRE MANZANAS
- ←←←← ACCESO PEATONAL AL CONJUNTO
- ←←←← ACCESO VEHICULAR A CONJUNTO
- ▬▬▬ EQUIPAMIENTO Y AREA VERDE

CONTIENE

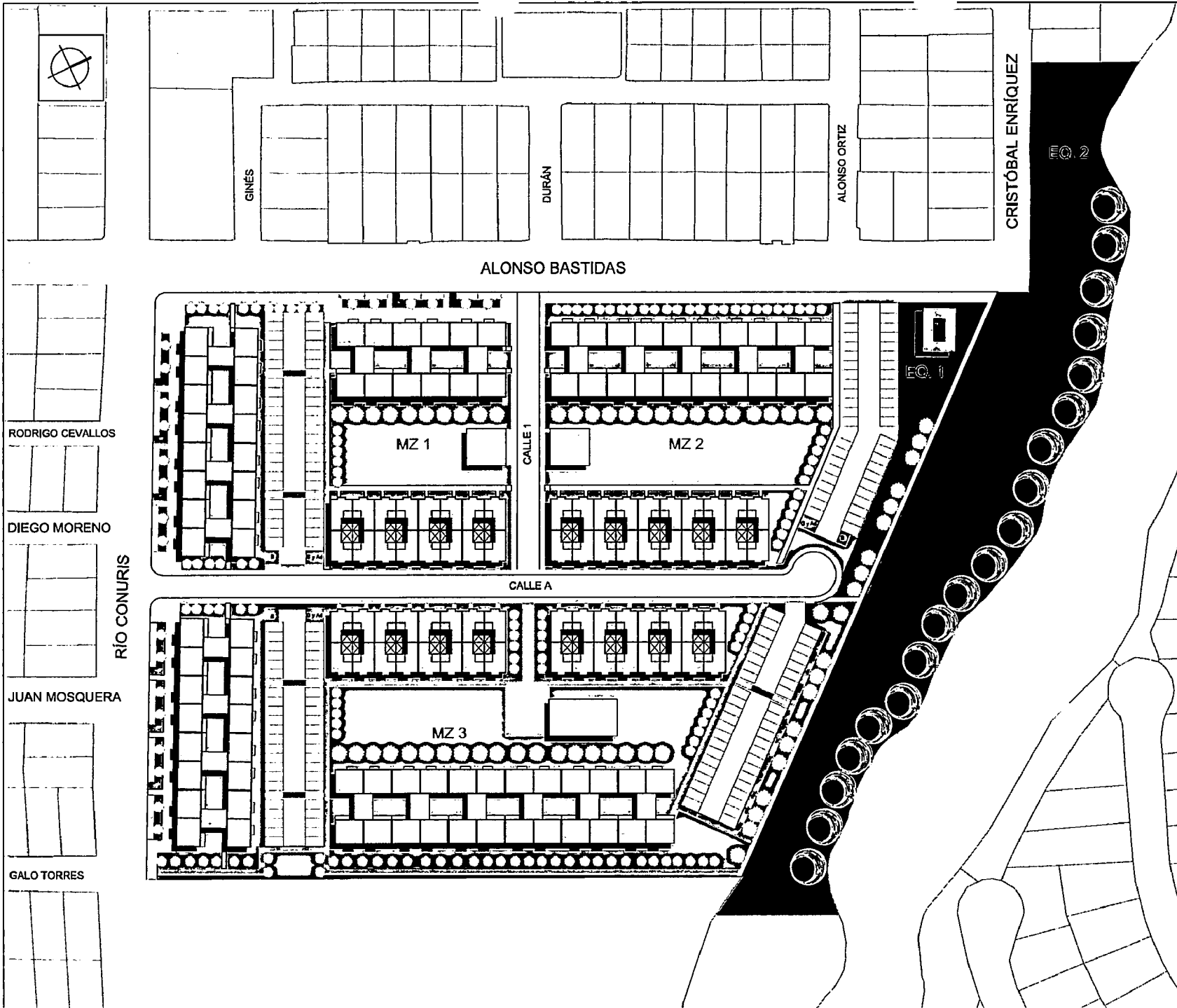
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
JUNIO / 2011

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
2011

EMPRESA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVENDA

SECRETARIA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVENDA

ARQ. SILVANA RUIZ

ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO COMUNAL
- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE

AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

FECHA

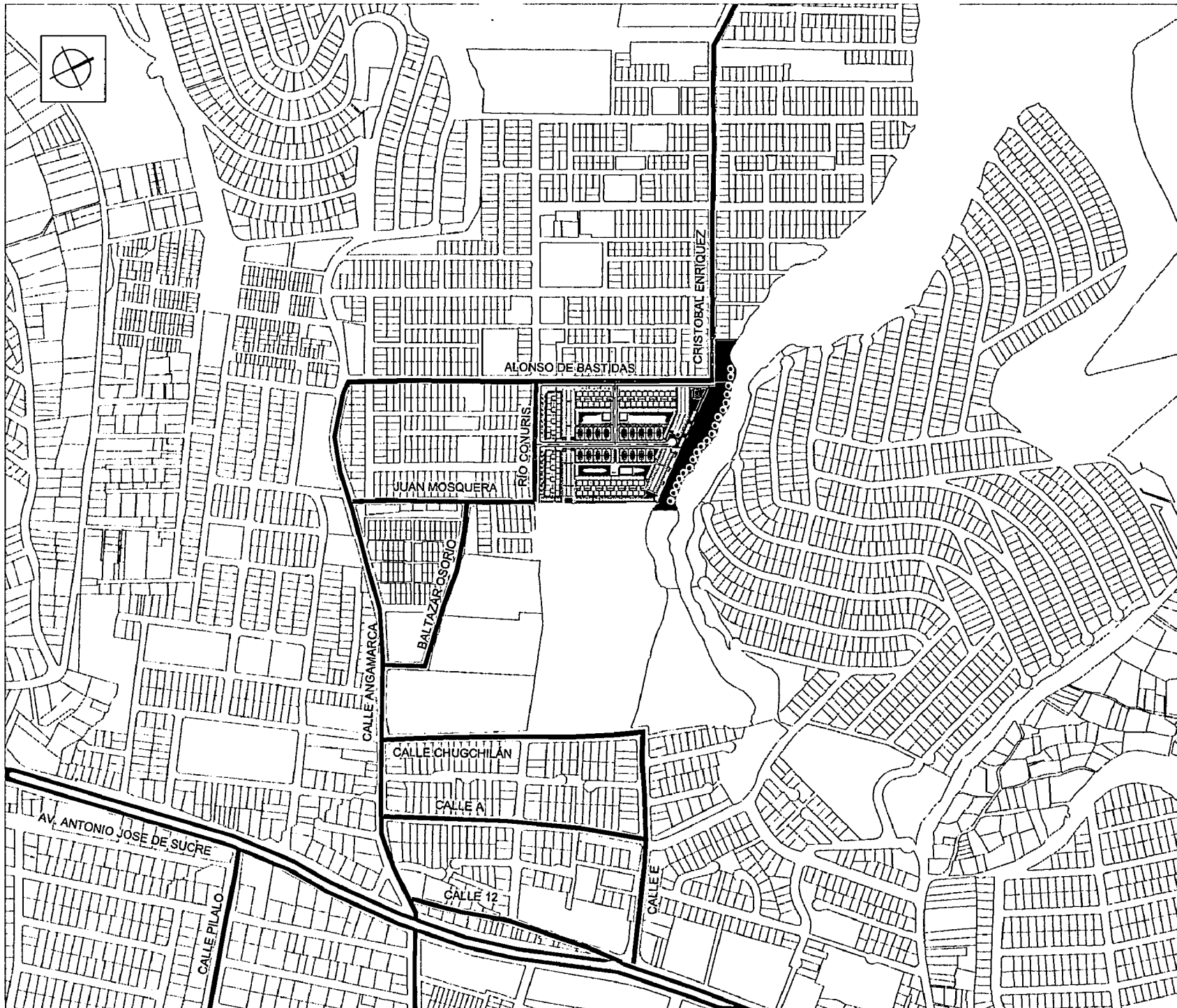
JUNIO / 2011

LAMINA

P-04

ESCALA

1:1000



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

CONECTIVIDAD

FECHA

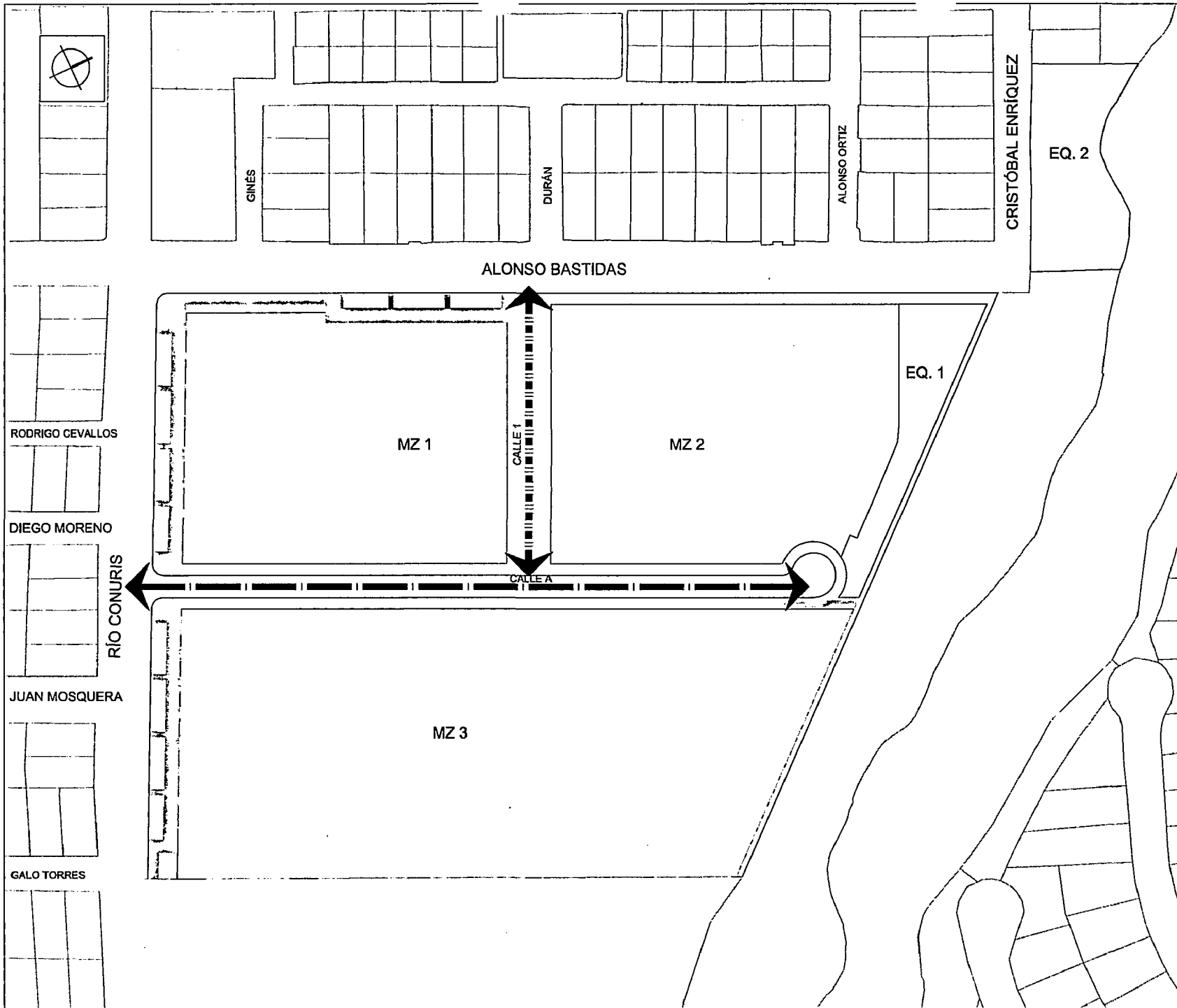
JUNIO / 2011

LAMINA

P-05

ESCALA

1:5000



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

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL



"LA MENA"

ordenanza especial 2011

EM PRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
 SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. SILVANA RUIZ
 ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

 PEATONAL
 LOCAL TPO E (12 m)

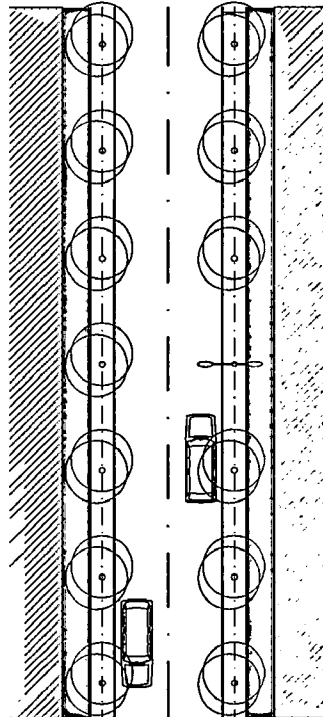
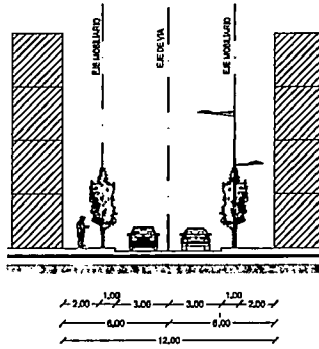
CONTIENE

SISTEMA VIAL

FECHA JUNIO / 2011
 ESCALA 1:1000
 LAMINA P-06

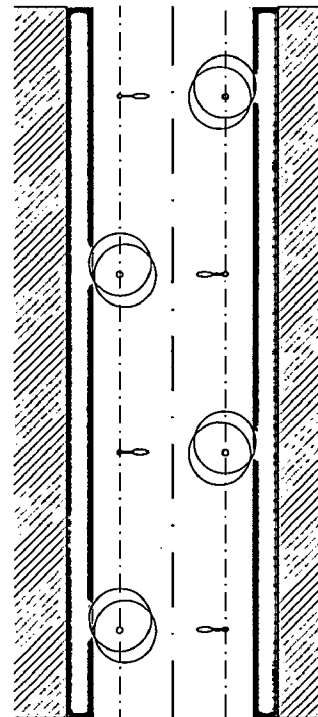
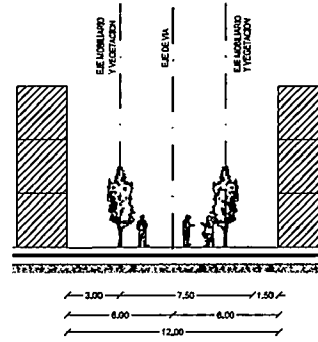
VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)

CALLE A



VÍA PEATONAL
(12.00 m)

CALLE 1



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

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA

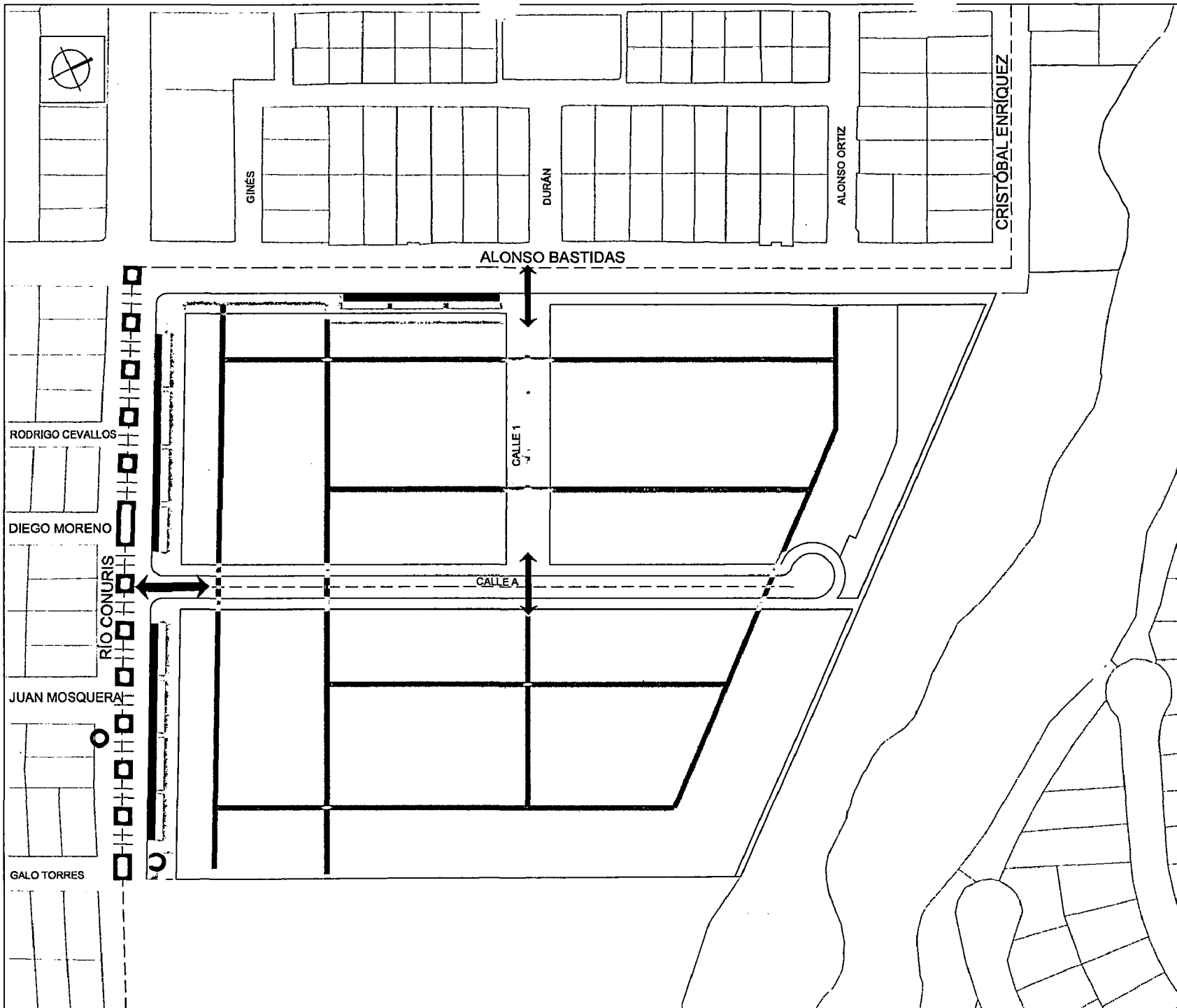
JUNIO / 2011

LAMINA

P-07

ESCALA

1:400



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

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

CONTIENE

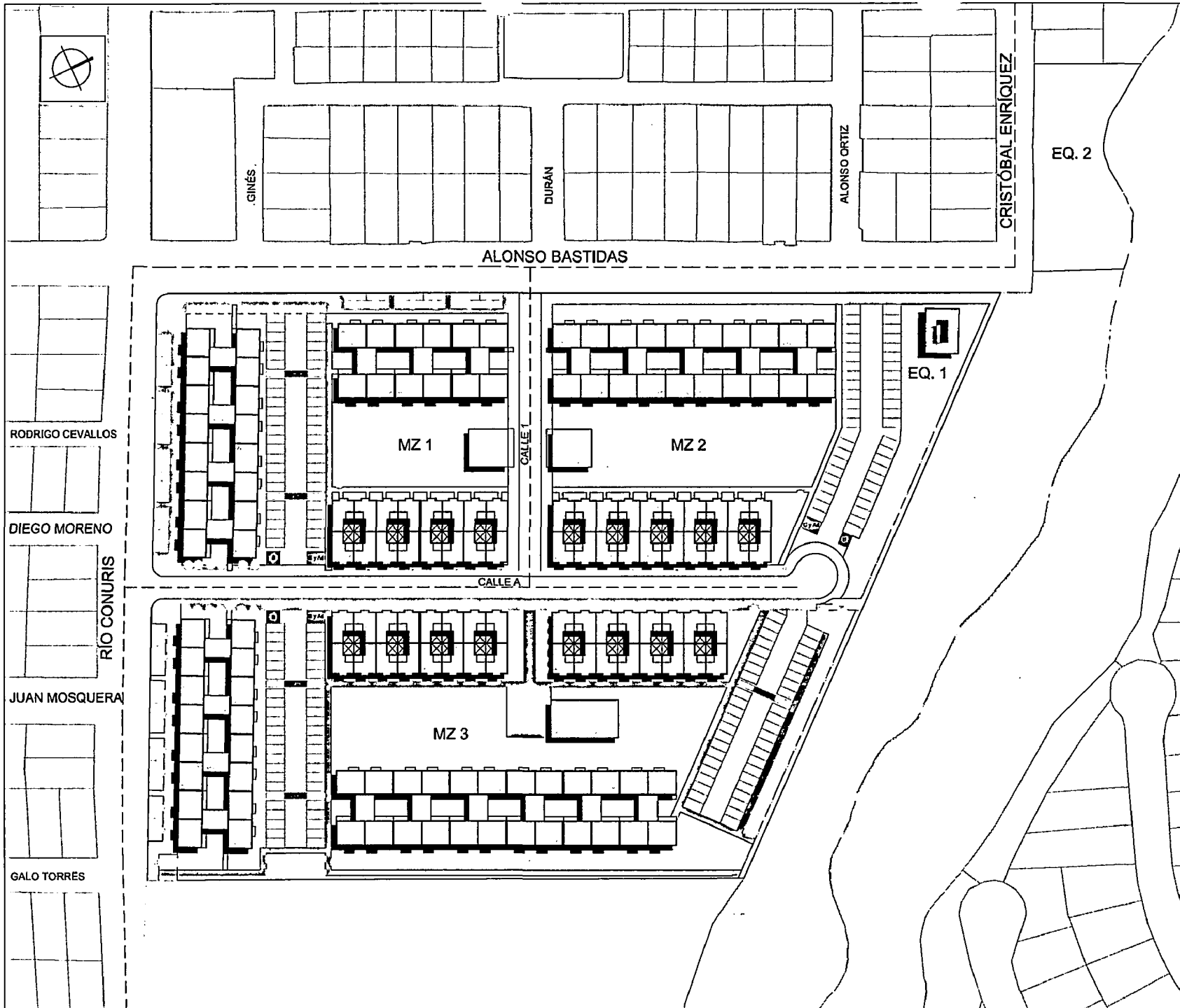
MOVILIDAD

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	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
ARQ. SILVANA RUIZ	ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

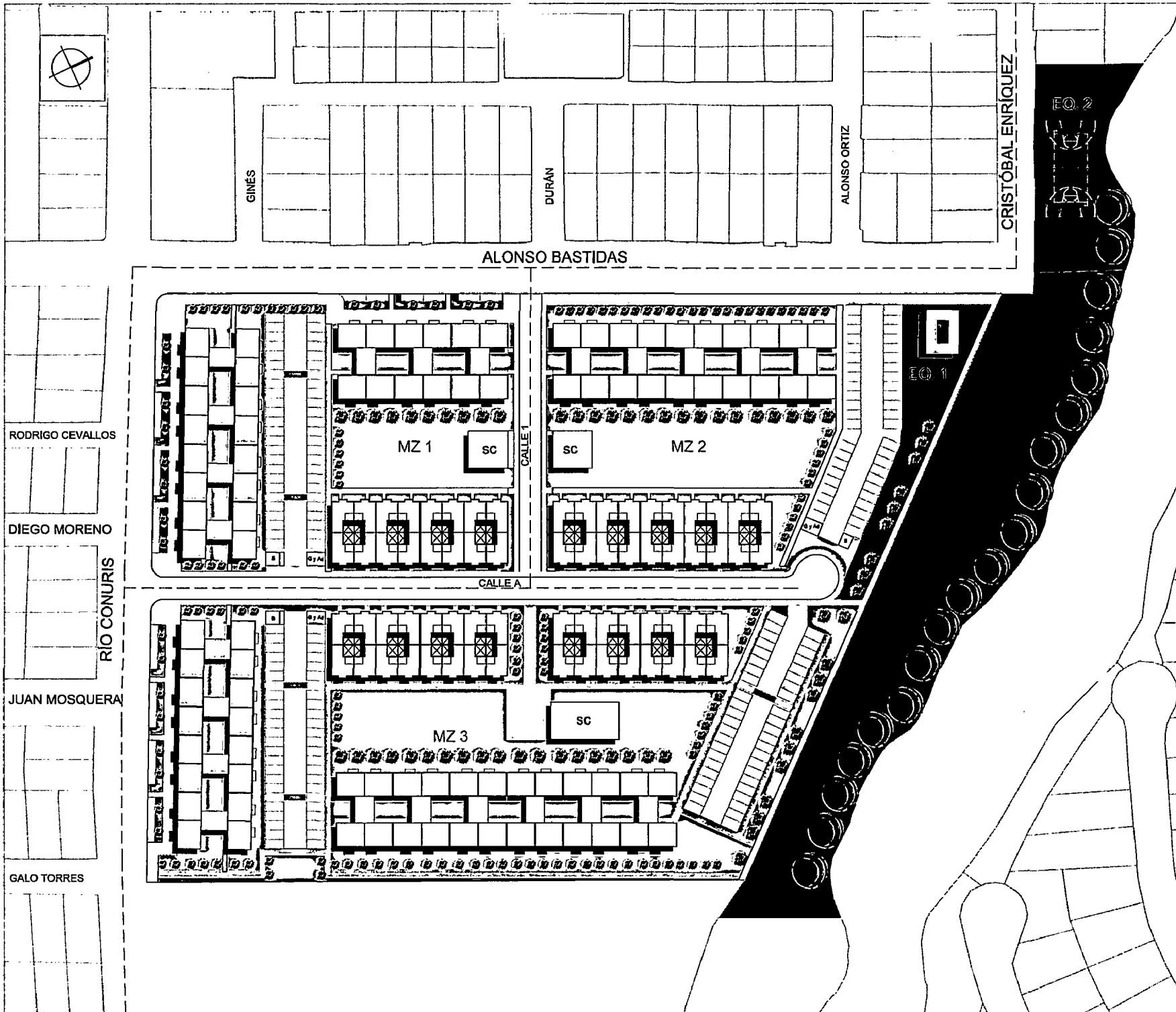
 ESTRUCTURA EDIFICADA

CONTIENE

ESTRUCTURA EDIFICADA

FECHA	JUNIO / 2011	LAMINA	P-09
ESCALA	1:1000		

22



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. 50
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SALA COMUNAL

CONTIENE

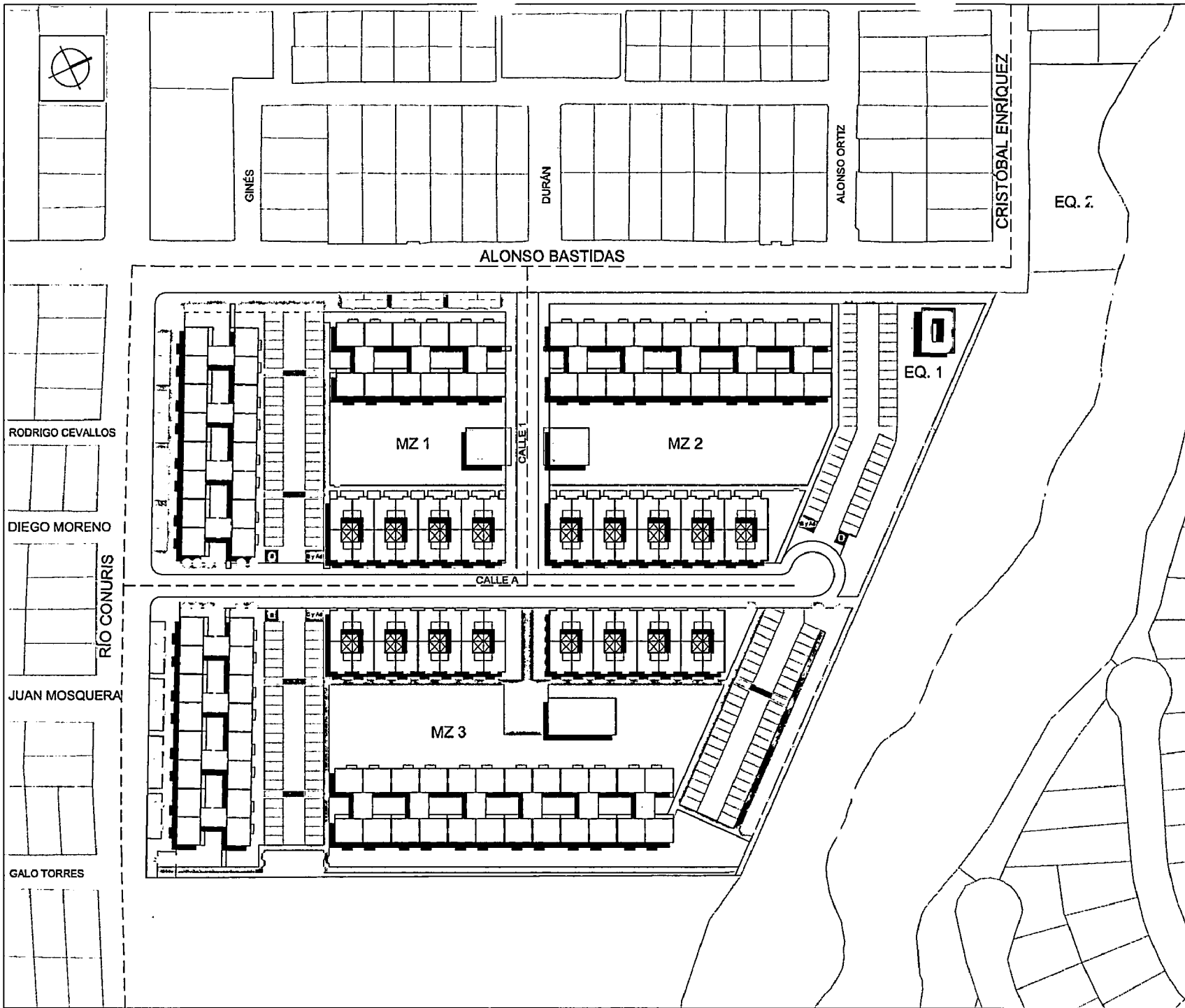
TIPOLOGIAS

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

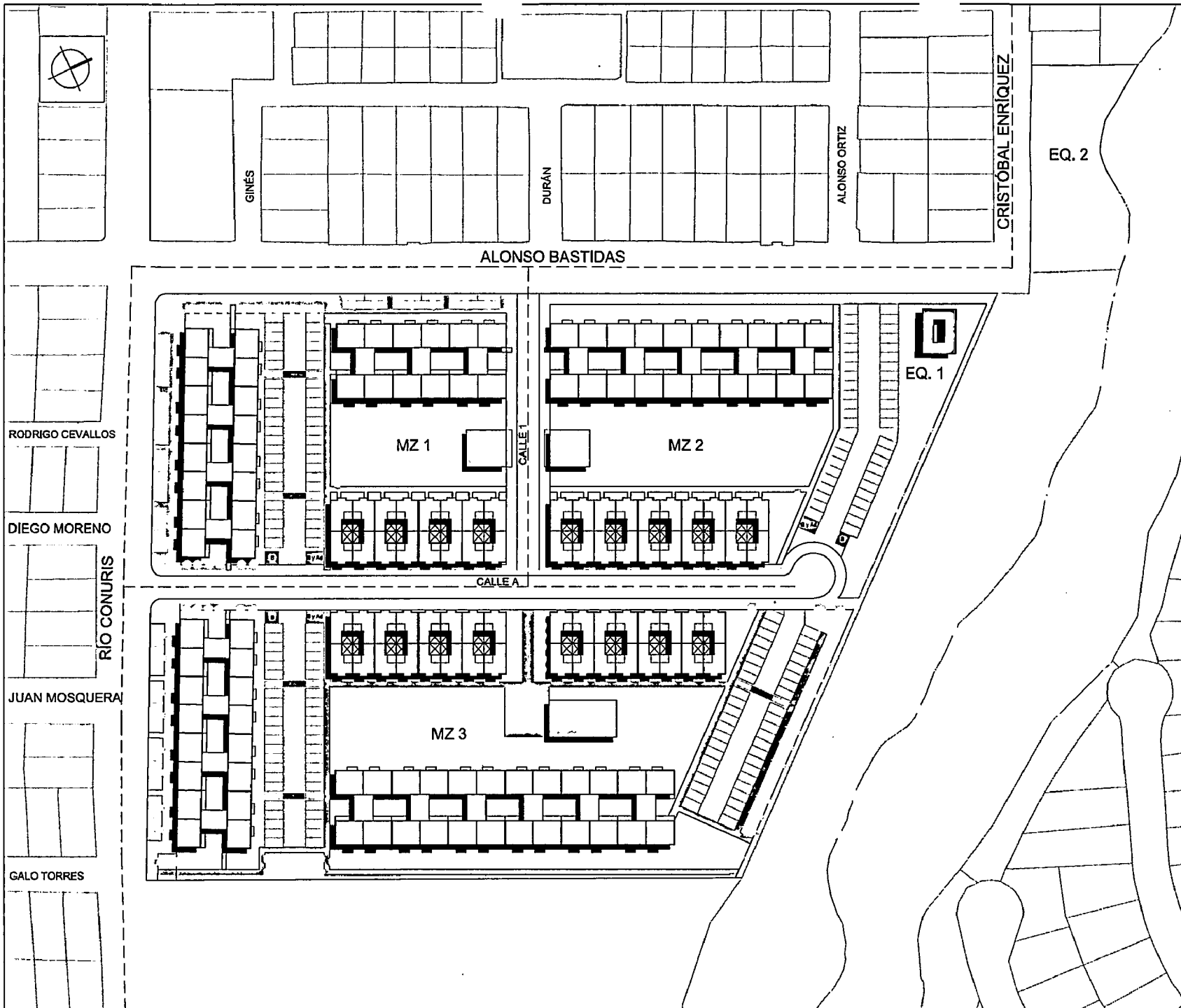
EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
ARQ. SILVANA RUIZ	ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

- VIVIENDA + COMERCIO PK.
- VIVIENDA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SALA COMUNAL

CONTIENE **USOS DE SUELO**

FECHA JUNIO / 2011	LAMINA P-11
ESCALA 1:1000	



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
-  ED. 1 HASTA 4 PISOS
ED. 2 CANCHAS DEPORTIVAS
-  SALA COMUNAL

CONTIENE

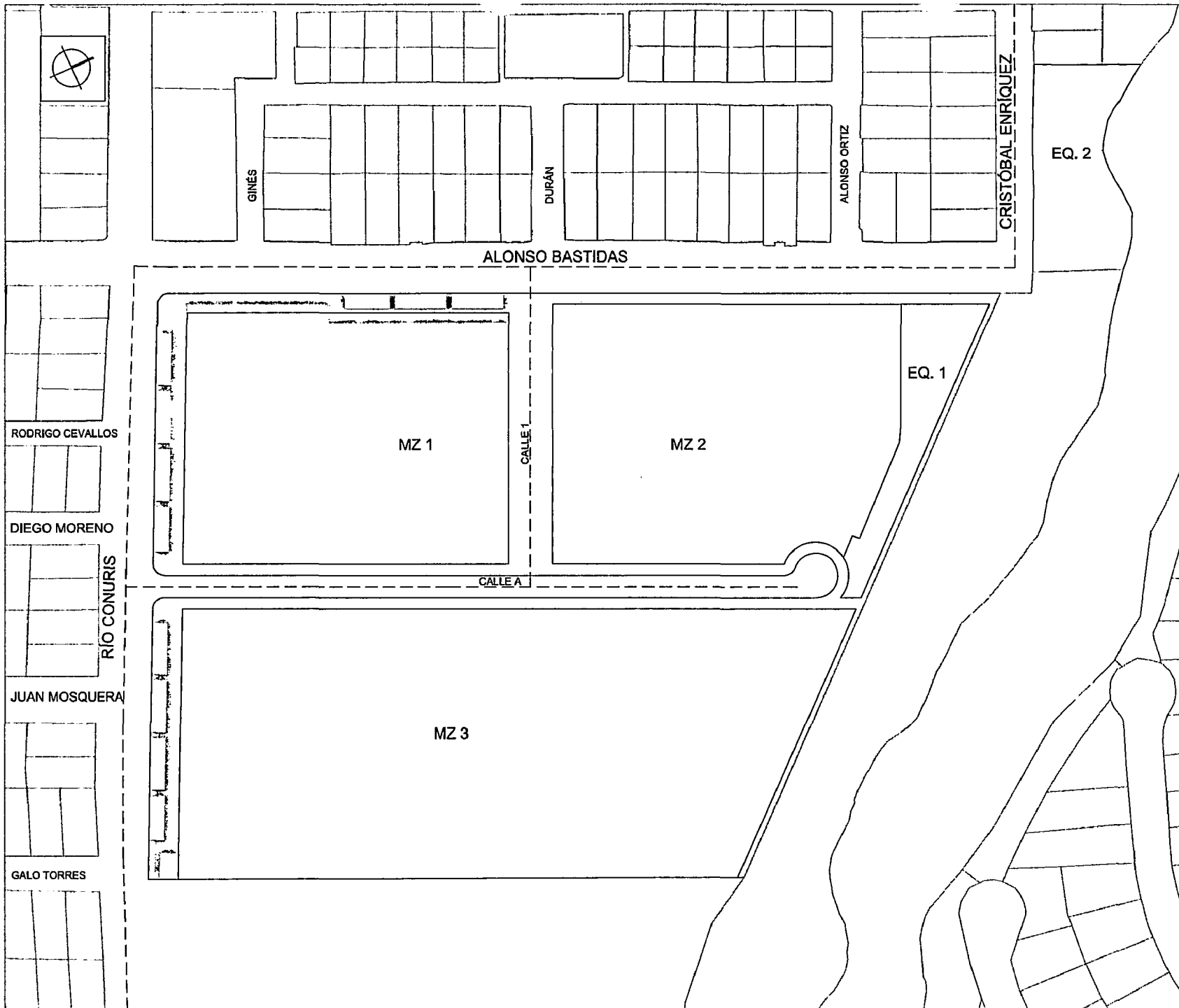
ALTURA DE EDIFICACION

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 RUIZ	ARQ. CRISTIAN CORDOVA

REFERENCIA

AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMA

CONTIENE

MANZANAS

FECHA	JUNIO / 2011	LAMINA	P-13
ESCALA	1:1000		



Empresa
Metropolitana de
Hábitat y
Vivienda

Secretaría de
Territorio
Hábitat y
Vivienda

COEFICIENTES DE OCUPACION DE SUELO

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	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

EQUIPAMIENTO	AREA (m ²)	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
EQ 1	896,54	50%	448,27	200%	1.793,08
EQ 2*	1.295,11	0%	-	-	-
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	2.191,65	20%	448,27	82%	1.793,08

* EQUIPAMIENTO RECREATIVO CANCHAS DEPORTIVAS

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

CONTIENE

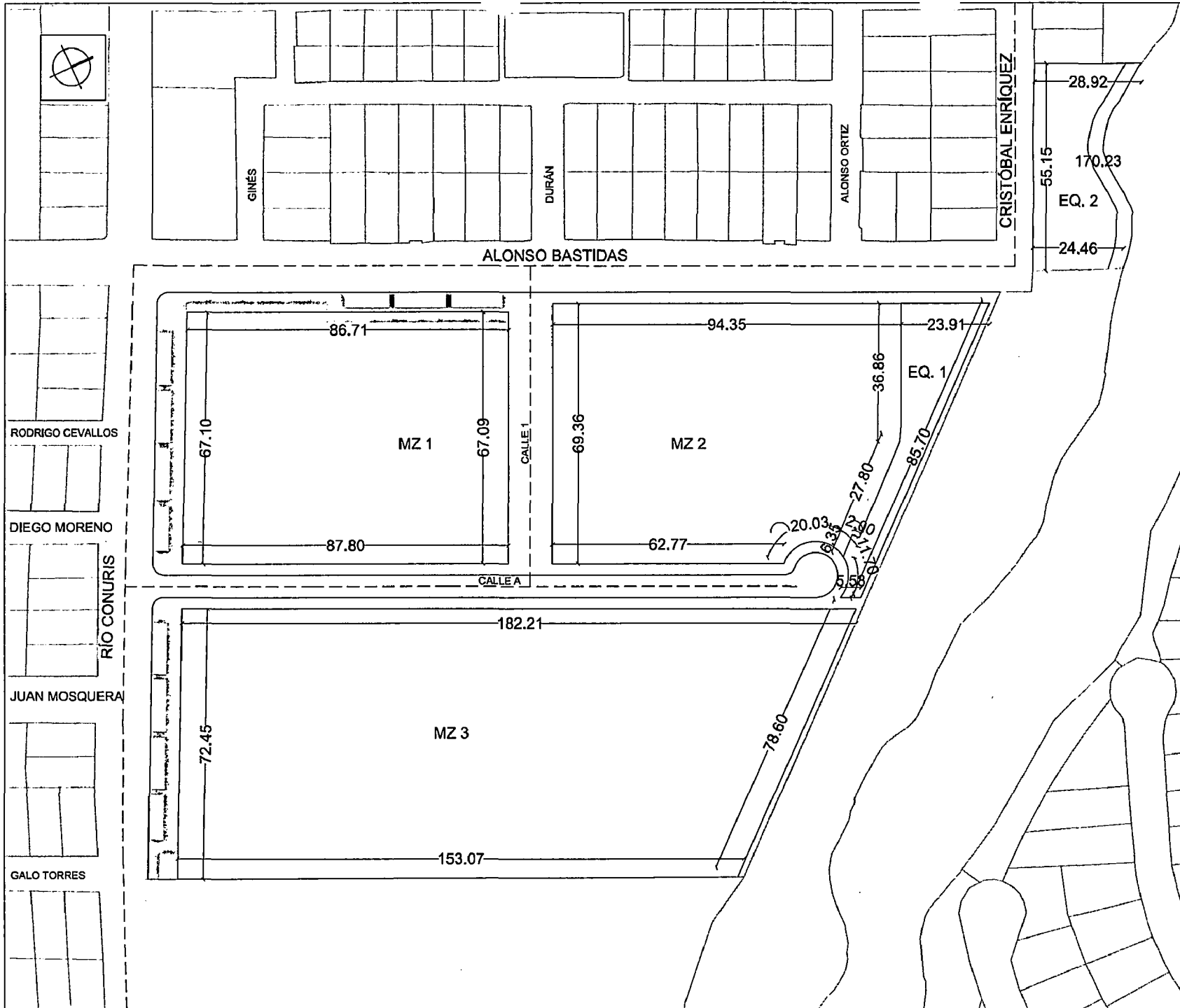
EDIFICABILIDAD

FECHA
JUNIO / 2011

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 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 P-15
ESCALA 1:1000	



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

LINDEROS

FECHA
JUNIO / 2011

LAMINA

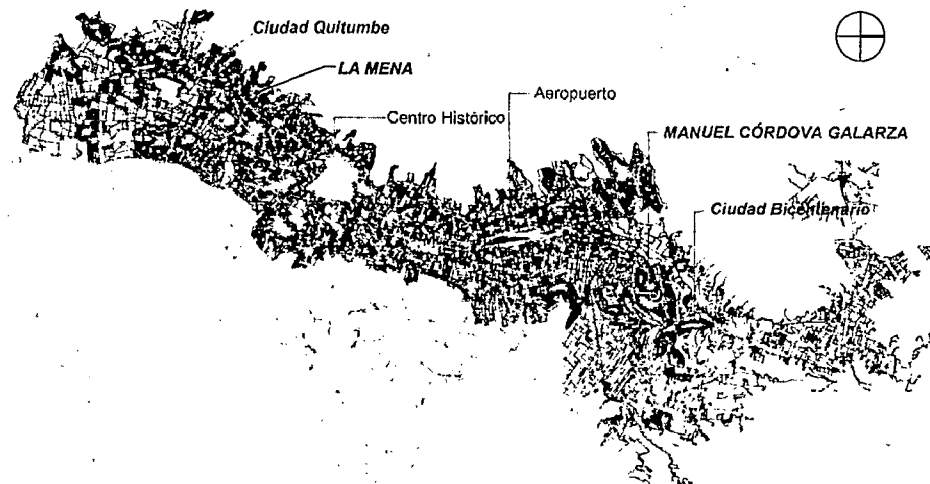
ESCALA
1:1000

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

121



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



LA MENA

CONTIENE

UBICACION

FECHA

MAYO / 2011

LAMINA

U-01

ESCALA

5/E