



ORDENANZA ESPECIAL No. 0002

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-2005-014, de 24 de enero del 2005, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura,

**CONSIDERANDO:**

- Que el artículo II.36 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de aprobar planes especiales que se constituyan en instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal, con el fin de instrumentar la aplicación del Plan General de Desarrollo Territorial;
- Que según el mismo artículo, los planes especiales “acogerán o modificarán las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y la edificación se establecen en el Plan General de Desarrollo Territorial y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo”;
- Que el artículo II.39 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales, concebidas con disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan los aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo;
- Que se cuenta con el informe previo de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda; y,

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION “ EL CONDE ”**

**Art. 1. - ESTRUCTURA URBANA .-** El Proyecto “El Conde” se desarrollará considerando las características geográficas del sitio y con el fin de conseguir un tejido continuo y regular, que proponga una estructura integrada; estará conformada por áreas destinadas a: vivienda, equipamientos, comercio y áreas verdes.

No se permitirá ninguna forma de usos de suelo industriales y de servicio que generen niveles de contaminación ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza General, concentraciones públicas masivas y actividades que demanden mas de 15 estacionamientos públicos y concurrencia de transporte pesado.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0002

**Art. 2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-** El Proyecto de urbanización aprobado deberá concebirse de manera integral , tomando en cuenta sus componentes (estructura urbana, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes, estacionamientos, vías, áreas protegidas).

Una vez aprobado el Proyecto, no podrá modificarse lo que éste determine en relación con los ejes de circulación, de articulación espacial y la forma de ocupación y utilización de suelo de la edificación. Para el efecto, el proyecto establece las diversas tipologías de manzanas (unidades urbanas) permitidas, con las posibilidades ocasionales de variación de las mismas como consecuencia de las formas particulares del sitio, de las diferentes alturas de edificación, o de las posibilidades tipológicas arquitectónicas.

Para la aprobación de los planos de las edificaciones , las declaratorias de propiedad horizontal, las aprobaciones de trabajos varios y los permisos de construcción y habitabilidad se seguirán los procedimientos establecidos en el Capítulo V de este Título del Reglamento Urbano de Quito. También serán aplicables al Proyecto Especial El Conde, las normas generales sobre inspección y control de urbanizaciones y edificaciones.

**Art. 3.- EDIFICACIONES .-** Las edificaciones dentro del Proyecto “El Conde” serán:

- Bloques de edificación multifamiliares.
- Bloques unifamiliares en hilera.
- Conjuntos de vivienda unifamiliar en pendiente.
- Conjuntos de vivienda unifamiliar con patio central.
- Vivienda bifamiliar en lote.

Mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a lo siguiente:

- a) La edificación será alineada y sin retiros, continua en construcción y altura, pudiendo diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad o en lote, e interrumpirse en los accesos vehiculares y peatonales;
- b) No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva para todo el proyecto; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad;
- c) Las edificaciones que se construyan a lo largo de la vía distribuidora oriental, deberán ser continuas a lo largo de su frente y tener comercio en planta baja, su altura será de 15m, debiendo resolverse con departamentos dúplex en los dos últimos niveles.



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0002**

- d) Las edificaciones que se construyan a lo largo de la vía colectora occidental deberán tener un zócalo continuo de comercio de 6m de altura y un bloque posterior destinado a vivienda, de 12m de altura. En esta vía se dejará un retiro de 9.50m, destinado a estacionamientos públicos y a espacios peatonales.
- e) La altura de los restantes bloques de edificación y de edificación en lote variarán entre 6 y 9 metros; debiendo los bloques unifamiliares en hilera mantener 9m de altura hacia las vías vehiculares y los conjuntos de vivienda 6.00 metros. Para el número de pisos se someterá a lo previsto en el cuadro señalado en el Art. 10 de esta Ordenanza.
- f) Las alturas se medirán desde la rasante de las vías vehiculares, y en los conjuntos que no dan hacia las vías, en relación al nivel natural del terreno.
- g) En los conjuntos y en la vivienda en lote se construirán muros cortafuegos medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior y, por lo menos 40cm, la altura establecida en esta Ordenanza.
- h) Las unidades habitacionales de esquina deberán tener un tratamiento especial, las fachadas deberán abrirse hacia los frentes.
- i) No se autorizan edificaciones de un solo piso.
- j) Se considerará como unidad mínima urbana a la manzana, y como unidad mínima habitacional, al bloque o conjunto de edificación, a fin de hacer factible el condominio. No se permitirán divisiones de construcción en esta unidad mínima urbana. Para el caso de la vivienda en lotes no se permitirán subdivisiones menores a las determinadas en el plano respectivo.
- k) Al interior de todas las manzanas se sembrarán árboles ornamentales.
- l) Cada unidad habitacional no podrá tener menos de 4 metros de frente y entre 7 a 10 metros de profundidad. La profundidad de un bloque o conjunto deberá ser uniforme, a fin de formar conjuntos edificados homogéneos.
- m) Para el caso de vivienda bifamiliar en lote, el área de éste no podrá tener un frente menor de 8 metros y una profundidad menor a 15 metros.

**Art. 4.- ACCESOS.-** Los accesos a las unidades urbanas mínimas serán:



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0002**

- Directos a las unidades de habitación, en los bloques que dan a las vías vehiculares y para el caso de vivienda en lote, a las vías vehiculares y peatonales.
- A través de espacios de vinculación desde las vías peatonales, al interior de las unidades urbanas.
- A través de espacios peatonales, al área destinada a actividades comerciales.

Todos los accesos se resolverán a través de sitios de transición entre el espacio público y el espacio semi privado, así como entre éste y el espacio privado. El proyecto de urbanización establecerá las tipologías de edificación según accesibilidad, ubicación de la circulación vertical y altura de edificación.

**Art. 5.- DENSIDAD.-** El índice de habitabilidad mínimo será de 12 metros cuadrados por persona y la densidad bruta total de setenta y dos viviendas por hectárea; la densidad neta variará de acuerdo a la localización de la manzana en el conjunto urbano hasta 99 viviendas por hectárea, con una densidad bruta de 280 hab./Ha.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote se ha estimado una densidad de 85 viviendas por Ha. y 240 hab./Ha.

**Art. 6.- USOS DE COMERCIO.-** En la vía distribuidora oriental se podrá localizar comercio vecinal y especializado. En las vías locales y en las áreas de vivienda se permitirá exclusivamente el uso de suelo para comercio vecinal. En el zócalo continuo de dos plantas que da hacia la vía colectoras occidental se permitirá exclusivamente uso comercial. En cualquier caso los usos complementarios a la vivienda se someterán a las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

**Art. 7.- EQUIPAMIENTOS.-** Los usos de suelo de equipamientos se admitirán únicamente en los sitios señalados en el proyecto, en los que se ubicarán servicios de educación, salud, recreación, cultura, culto, comercio, seguridad, protección de incendios y otros equipamientos de uso colectivo.

Los terrenos de pendiente pronunciada, ubicados en el costado oriental del predio, serán utilizados como equipamiento recreativo cultural, caminería, paseos, o similares.

**Art. 8.- VIAS.-** Los tipos y características de las vías peatonales y vehiculares del proyecto al que se refiere esta ordenanza serán:



ORDENANZA ESPECIAL No. 0002

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO	ANCHO DE CARRIL	PARTERRE	CARRILES ESTACIONAMIENTO	ACERA	ARBORIZACION
COLECTORA OCCIDENTAL	34	3	3.5*	6	**	3	Lineal
DISTRIBUIDORA ORIENTAL	16	2	3.5	---	2	2.5	Lineal
LOCAL TIPO F "1A"	11	2	3	---	1 costado oriental	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "1B"	11	2	3	---	1 costado occid.	1.5	En esquinas
LOCAL TIPO F "1C"	11	2	3.5	---	---	2	Lineal
LOCAL TIPO F "1D"	12	2	3.5	---	----	2.5	Lineal
PEATONAL	6	---	---	---	---	1.5	Variable

Nota: las vías distribuidoras y locales deberán arborizarse obligatoriamente, así como prever su mobiliario urbano.

\* Dos carriles de transporte colectivo de 8m. de ancho

\*\* Banda de estacionamientos interiores

**Art. 9.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO.-** Para la ejecución del proyecto se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Necesariamente, en el caso de vivienda progresiva, deberán quedar concluidos en la primera etapa los elementos colindantes con el espacio público, especialmente sus fachadas a las vías o espacios públicos, igualmente las medianerías. Esta norma rige para conjuntos habitacionales o bloques multifamiliares;
- b) No se autorizará la construcción de edificaciones que no contemplen la ejecución de la totalidad de pisos de las fachadas hacia el exterior de las manzanas;
- c) En las etapas siguientes podrán incluirse desarrollos hacia la parte posterior o interior de las viviendas.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0002

**Art. 10.- ALTURA DE EDIFICACIONES.-** La altura de la edificación se basará en el siguiente cuadro:

UBICACIÓN	ALTURA
Vía Colectora Urbana	Zócalo comercial 6 m, edificación posterior 12 m
Vía Distribuidora Oriental	15 m .planta baja: comercial 3 m
Vías locales	9 m en conjuntos y en esquinas de vivienda bifamiliar en lote 6 m en vivienda bifamiliar en lote y conjunto.
Vías peatonales	Variables según su implantación en el conjunto
Centro de equipamiento barrial	12 m. Planta baja: comercial 3 m

No se permitirán alturas superiores o inferiores a las indicadas.

**Art. 11.- ACCESO A MULTIFAMILIARES.-** Los accesos a multifamiliares serán elementos de distribución, organización funcional y especial de la tipología; no deberán iluminar ni ventilar locales habitables ni podrán ser invadidos por ningún elemento constructivo.

Estos accesos podrán incorporar galerías de circulación de un metro de ancho como mínimo y se podrán construir a partir de la primer planta; el frente mínimo del acceso será de 2.5 metros.

**Art. 12.- PATIOS POSTERIORES.-** Los patios posteriores de servicios de vivienda individual tendrán tres metros de profundidad por todo el frente del edificio y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote, el patio interior o posterior mínimo será de 6m de profundidad a lo ancho del lote.

**Art. 13.- PATIOS DE SERVICIO.-** Cuando los patios de servicio den hacia las áreas comunales o espacios públicos deberán tener paramentos perforados que permitan su iluminación y ventilación integrándose al tratamiento compositivo de la fachada.

**Art. 14.- CIRCULACIÓN.-** En bloques multifamiliares la circulación horizontal será abierta y con un ancho mínimo libre de 1,20 metros.

La circulación vertical en escalera tendrá un mínimo de un metro de ancho.

**Art. 15.- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES.-** La separación mínima entre bloques multifamiliares será de seis metros, hasta cuatro pisos de altura.



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0002**

**Art. 16.- ESTACIONAMIENTOS.-** Las plazas de estacionamiento que se generen por la demanda de la vivienda, se calcularán a razón de un puesto por cada cinco viviendas y serán emplazados al interior de las unidades urbanas (manzanas). Los que demanden las actividades de comercio, podrán ubicarse en las vías locales aledañas cuya capacidad es de 350 puestos de estacionamiento.

Para el caso de vivienda bifamiliar en lote se establecen dos estacionamientos por cada tres lotes.

El ancho mínimo de cada unidad de estacionamiento será de nueve metros para estacionamientos a 45° y de once metros para estacionamientos a 90°.

**Art. 17.- PASAJES DE ACCESO VEHICULAR Y VEREDAS INTERIORES.-** Los pasajes de acceso vehicular, peatonal o mixtos, tendrán 6 metros de ancho mínimo, y la calzada del ingreso vehicular tres metros y un solo sentido de circulación.

**Art. 18.- REMATES DE EDIFICACIONES.-** Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales.

**Art. 19.- SUPERFICIE DE ABERTURAS.-** La superficie de las aberturas será de entre treinta y cincuenta por ciento de la superficie de la fachada.

**Art. 20.- VENTANAS.-** No se permite la construcción de fachadas con ventanas apaisadas, es decir, la dimensión de la base no podrá ser mayor a la de la altura de la ventana.

**Art. 21.- VOLADOS, BALCONES Y MOLDURAS.-** No se permite la construcción de volados. Los balcones quedarán hacia el interior de la línea de edificación. Las molduras y salientes no superarán veinte centímetros desde la línea de fábrica.

**Art. 22.- CULATAS.-** Se prohíben las culatas hacia los espacios públicos o comunales. En cualquier caso las culatas o fachadas ciegas de las edificaciones deberán revocarse o pintarse.

**Art. 23.- GAS.-** Cada unidad habitacional podrá contemplar un espacio para futuro servicio de gas centralizado, en sitios tales que, al instalar el sistema, pueda funcionar sujeto a las normas y medidas de seguridad que correspondan. En todos los casos, las viviendas preverán un sitio con ventilación directa y con todas las seguridades para la colocación de bombonas de gas y calefones.

**Art. 24.- CORTAFUEGOS.-** En los conjuntos se construirán muros cortafuegos medianeros que sobrepasen en planta 20cm del plano de las fachadas frontal y posterior, y por lo menos 40cm la altura establecida en esta Ordenanza.



0002

**ORDENANZA ESPECIAL No.**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano el 17 de febrero del 2005.

Wilma Andrade de Morales  
**SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ENCARGADA DE LA PRIMERA  
VICEPRESIDENCIA**

Dra. María Belén Rocha Díaz  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSION**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 27 de enero y 17 de febrero del 2005.- Lo certifico.- Quito, 22 de febrero del 2005.

Dra. María Belén Rocha  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Quito, 22 de febrero del 2005.

**EJECUTESE**

Andrés Vallejo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el 22 de febrero del 2005.- Quito, 22 de febrero del 2005.

Dra. María Belén Rocha  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

RB.