



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC- 2005-544 de 10 de octubre del 2005, la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y ;

CONSIDERANDO:

- Que el artículo II.39 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales, concebidas como disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos de suelo;
- Que mediante Ordenanza 3470, publicada en Registro Oficial 214 de 19 de noviembre de 2003, se introdujeron varias reformas a la reglamentación urbana, a fin de incluir en ellas las particularidades del proyecto "El Garrochal", ubicado en la Av. Simón Bolívar, sector Turubamba;
- Que en el texto de esta Ordenanza 3470, en su Art. 22, prevé que: "Si por alguna deficiencia en el terreno no se lo pudiera ocupar conforme a lo establecido en el presente plan, será permitido reformular la forma de ocupación, ...". Los análisis de suelos, **cuyo documento se adjunta al presente expediente**, demuestran la mala capacidad del suelo para edificar masivamente en altura, en el sector de llanura.
- Que las Direcciones Metropolitanas de Planificación Territorial y de Transporte y Vialidad, han visto la conveniencia técnica de reformar puntualmente el proyecto de intersección de las Avdas. Turubamba y Escalón 3, lo que conlleva una reconfiguración de predios del proyecto "El Garrochal".

De conformidad con los artículos 64 numeral 5 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA N° 3470
DEL PROYECTO URBANISTICO "EL GARROCHAL", UBICADO EN LA
AVENIDA SIMON BOLIVAR, SECTOR TURUBAMBA.**

Art.1. IMPLANTACIÓN.- La implantación del proyecto "El Garrochal" será la que consta en el plano que se agrega como anexo de esta ordenanza.

Art.2. DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso comunal público, señaladas expresamente como tales en el proyecto, serán de propiedad Municipal. El resto de las manzanas serán de propiedad particular con los usos de suelo asignados, de conformidad al cuadro de edificabilidad del Art. 16 de la presente Ordenanza Especial.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

Art.3.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son las siguientes:

- a) **Vía expresa.-** Futura Av. Padre Carollo, 60m de ancho (derecho de vía); doble sentido, 6 carriles vehiculares de 22 m de ancho (c/carril de 3.65m); parterre central arborizado, 6m de ancho; faja lateral adicional para circulación interna de manzana de 7.m; faja adicional de espacio público de 5 m. (fuera de derecho de vía);
- b) **Arterial Secundaria.-** Avenida Turubamba - 36m al eje de línea férrea; doble sentido, calzada de 7m de ancho (2 carriles de 3.50m); carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2.25m; aceras: arborizada de 4m y ciclovia de 2m al Este y de 3.25m al Oeste (junto a estacionamiento lateral); espacio central de 17.50m al eje de línea férrea;
- c) **Colectora.-** Escalón 3, Ramal "N" anillo, Ramal "S" anillo, 28m de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14 m (c/carril 3.50m); parterre central de 3m de ancho para arborización; 2 carriles de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2.25m; 2 aceras laterales de 3.25m de ancho cada una;
- d) **Locales tipo A.-** que serán:
 - i) **A.1** Vía línea alta tensión "2": 35m de ancho
Calzada de 7m (dos carriles de 3.50m)
Carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2.25m
Aceras laterales arborizadas de 5m y central de 3.25m (junto a estacionamiento lateral) Faja longitudinal discontinua de 12.50m para ajardinamiento, mobiliario urbano, estancia, recreación.
 - ii) **A.2.** Vía línea alta tensión "1": 25m de ancho:
Calzada de 6m (dos carriles de 3m)
Carril de estacionamiento lateral en costado oriental, discontinuo, de 2.25m, entre torre y torre, relación 1:1
Faja de 0.8 m de separación calzada - ciclovia en costado occidental, y carril de ciclovia de 2m.
Acera occidental de 2,50m, combinada (piso duro 50% y césped 50%) arborizada cada 6m. máximo.
 - iii) **A.3.** Anillo de 23m de ancho
Calzada de 7 m (dos carriles de 3.50m)
2 carriles de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2.25m
Aceras laterales arborizadas de 5.75 (junto a estacionamiento lateral)
- e) **Locales tipo B.**
 - i) **B.1** Paseo Comercial (frente al parque), ancho 20 m.
Calzada de 6m (dos carriles de 3m);
Acera Este: Un carril de estacionamiento lateral, ancho 5m. (en diagonal 60°) en banda diferenciada discontinua; y acera arborizada 5m. de ancho, piso duro, hasta el portal;



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

Acera Oeste: Acera arborizada de 4m; hasta el borde del parque; y ya dentro del área de éste, una ciclovía de 2m.

- ii) **B.2** Transversal 3 y calle Ramal Norte (calle 16); 16m de ancho Calzada de 7m (dos carriles de 3.50m);
Carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2.25m;
Aceras laterales arborizadas de 3.5m y 3.25m (junto a estacionamiento lateral).

f) Locales tipo C

- i) **C.1.** Colectora "G"; Calles Transversal 1 y 2, 14m de ancho;
Calzada de 7 m (dos carriles de 3.50 m);
1 carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2 m;
2 Aceras de 2.5m, una arborizada y otra junto a estacionamiento lateral.
- ii) **C.2.** Calles "X", 12m de ancho;
Calzada de 6 m (dos carriles de 3.00 m);
Aceras arborizadas de 3m.
- iii) **C.3.** Calles "Y", de 11m de ancho;
Calzada de 6 m (dos carriles de 3.00 m);
Aceras arborizadas de 2,5 m.
- iv) **C.4.** Calle "Z", de 9m de ancho;
Calzada de 3m (un carril de 3.00m);
Aceras arborizadas de 3m.

g) Vías Peatonales: (ver Lámina S-04)

• Públicas

Ancho total: 11 m;

Calzada peatonal: 3m de ancho; para uso vehicular de emergencia (Auxilio, seguridad, Mudanzas, Recolección);

Dos fajas laterales de jardines de 4m.

Radios de Giro.- En los cruces de vías no construidas existen cuatro radios de giro:

- a) A: entre vías expresa [tipo a)] y colectora [tipo c)]; radio mínimo de bordillo 8m;
- b) B: entre vías arterial secundaria [tipo b)] y colectora [tipo c)]; radio mínimo de bordillo 8m;
- c) C: entre vías colectora [tipo c)] y local [tipo d), e), f)]; radio mínimo de bordillo 6m; y,
- d) D: entre vías local y local [tipo d), e), f)]; radio de 3m en ángulos agudos y 5 m en ángulos obtusos.

- Casos no indicados, se establecerán por parte de Quitovivienda.
- Los radios se trazarán desde las bisectrices.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

- Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
- En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 4.- TRAMA VERDE.- En las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. dispondrán de arborización. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes; y,
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada dos unidades de vivienda, como mínimo. No cuentan los arbustos.

Art. 5.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus empresas.

Art. 6.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, a menos que se especifique lo contrario, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre, arena u hormigón muy pobre, de tal forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada, con excepción de la acera del parque (paseo comercial).
- La arborización debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas y señalizadas.

Art. 7.- MOBILIARIO URBANO.-

- No se permite colocar basureros de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas:



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

- Luminarias de poste: Nivel de Iluminación 200 luxes con postes metálicos decorativos de 6m. máximo cada 30 mts. (Lámpara de vapor de sodio de 150 watos o similar).
- Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector. No cuentan arbustos.
- Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
- Alcorques : de un m2 (reja de piso para los árboles de las aceras).
- Papeleras: mínimo a razón de una por cada siete viviendas.

Art. 8.- PASAJES PEATONALES Y CICLOVÍA.- Será un sistema integrado de recorrido continuo peatonal que vinculará accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de interés singular de la urbanización. La ruta de bicicletas debe plantearse como un circuito complementario al vehicular y al peatonal, de modo que garantice seguridad y ausencia de cruces con los automotores, especialmente.

Art. 9.- BOSQUES, VERTIENTES Y OTROS AGENTES NATURALES.- Serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos y contendrán ciclovías.

Art. 10.- USO DEL SUELO.- Se plantea una ciudadela polifuncional equilibrada entre vivienda, producción, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales en las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las supermanzanas 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 y similares.

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, en tal virtud, además de los usos previstos para áreas residenciales de vecindarios pueden agregarse los siguientes usos:

- Comercio y servicio barrial, tales como cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal.
- Talleres artesanales de bajo impacto.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

3.- EN VÍAS PERIMETRALES:

- 3.1 Paseo Comercial (frente al parque): Se establece un portal continuo y obligatorio comercial o de servicios de 3m. de altura y 3m. de fondo. Además de los anteriores, se admiten usos comerciales y de servicios de alcance sectorial.
- 3.2 Escalón 3: Se establece un zócalo de un piso de 3 m. de altura, para usos comercial y servicios señalados en el numeral 2, combinados con uso residencial.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las fajas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25%, y COS TOTAL de 100%. EQUIPAMIENTO: educación, salud, recreación, cultura, culto, comercio y asimilables.
- SERVICIOS: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

Art. 11.- ALTURA DE EDIFICACIÓN- La altura de edificación será de hasta tres pisos, con las siguientes excepciones:

- a) Mínimo tres hasta cinco pisos: Paseo Comercial frente al parque. Quedan exentos de colocar ascensor los edificios que ocupen con duplex la 4ª y 5ª plantas, siempre que se acceda por la cuarta planta.
- b) Máximo cuatro, mínimo dos pisos: La vía perimetral sur de la urbanización: Escalón 3.
- c) Hasta ocho pisos, con un mínimo de cuatro pisos iniciales: Edificaciones en la futura Av. Padre Carollo. (ex Av. Simón Bolívar)
- d) Las viviendas progresivas podrán construirse del siguiente modo:
 - Se autoriza construir viviendas progresivas de dos pisos, cuya primera etapa sea un solo piso con las fachadas completas de dos pisos hacia los espacios públicos o comunales.
 - Se autoriza construir viviendas progresivas de tres pisos, cuya primera etapa sea de dos pisos, con las fachadas completas de tres pisos hacia los espacios públicos o comunales.
 - Las viviendas progresivas indicadas en los dos puntos anteriores, deberán alternarse entre sí en proporción 1:1, con una tolerancia de +/- 20%. En las esquinas de las supermanzanas y de los cuartos de manzana que dan a las calles, se dispondrán viviendas progresivas de tres pisos, con excepción de los sitios donde se especifica una mayor altura.

Art. 12. USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos o semejantes, y servicios tales como prostíbulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto.

Art. 13. ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: En conjuntos habitacionales, la dotación de estacionamientos para vivienda será equivalente a una plaza por cada dos viviendas, más 1 por cada 20 viviendas para visitas. El área de estacionamiento para vivienda y visitas, en planta baja, incluyendo circulaciones y accesos no podrá exceder el 15% del área útil de la manzana.
- Comercios, servicios, oficinas: 1 estacionamiento por cada 100m² de construcción.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

- Equipamiento y recreación públicos: 1 estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/- 10%

Art. 14. FORMA DE OCUPACIÓN.- La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas en cuartos de manzana no pueden modificarse en forma, ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán 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, la memoria técnica y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre la memoria técnica y los planos. La memoria técnica prevalece sobre los planos.

Art. 15.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales considerará tanto el destino multi o unifamiliar de la vivienda, como sus correspondientes potencialidades de expresión formal en los bloques edificados. Se establecen los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar continua: conjunto de organización lineal conformado por bloques de más de tres pisos de altura, distribuido en las siguientes zonas: Futura Av. Padre Carollo (ex. Proyecto de Av. Simón Bolívar), Av. Escalón 3, Paseo Comercial (frente al parque) y recorrido peatonal nororiental (manzanas 22 y 24).
- b) Vivienda multifamiliar aislada: conjunto permeable constituido por bloques aislados de hasta 6 pisos, distribuido en los límites sur (manzanas 12, 13 y 14) y este de la urbanización (manzanas 15, 19 y 23).
- c) Vivienda unifamiliar de borde de manzana: conjunto de organización lineal de hasta 3 pisos que conforma los límites de manzana.
- d) Vivienda unifamiliar interior, conjunto lineal de viviendas de hasta 3 pisos que ocupa el interior de manzana.
- e) Comercio: edificaciones de uso comercial exclusivo, que se han previsto en el ingreso sur oriental (redondel Escalón 3), sobre el lado oriental de la Futura Av. Padre Carollo y al nororiente en la manzana 22.
- f) Zócalo comercial en edificios de vivienda: Locales comerciales ubicados en planta baja de edificios de vivienda, en relación directa con el espacio público.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

Art. 16.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige según el siguiente cuadro:

PROYECTO URBANÍSTICO "EL GARROCHAL"						
ORDENANZA SUSTITUTIVA 2005						
EDIFICABILIDAD						
SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS PB	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD
		MANZANAS	(%)	PLANTA BAJA	(%)	TOTAL
		(m ²)		(m ²)		(m ²)
INMOBILIARIA LARES S.A.	1	18.337	35%	6.418	122%	22.330
	2	26.652	35%	9.328	105%	27.985
	3	27.980	35%	9.793	105%	29.379
	4	25.360	35%	8.876	137%	34.748
	5-a	1.400	70%	980	350%	4.900
	5-b	1.357	70%	950	350%	4.750
	6	21.441	35%	7.504	116%	24.781
	7	12.612	35%	4.414	105%	13.243
	8	22.307	35%	7.807	144%	32.027
	9-a	8.895	35%	3.113	124%	11.006
	9-b	7.227	35%	2.529	134%	9.717
	10	23.246	35%	8.136	111%	25.696
	11	24.977	35%	8.742	111%	27.688
	12	22.028	35%	7.710	135%	29.733
13	7.657	35%	2.750	145%	11.385	
SUBTOTAL 1		251.676		89.052		309.367
INMOBILIARIA SOBREALTO	12-a	11.944	53%	6.378	342%	40.864
	12-b	4.678	50%	2.322	242%	11.314
	12-c	15.376	34%	5.216	102%	15.649
	13-a	2.522	24%	607	144%	3.644
	13-b	7.490	38%	2.830	165%	12.362
	13-c	1.603	57%	907	226%	3.627
	13-d	698	0%	-	0%	0
	14-a	30.835	35%	10.832	131%	40.339
	14-b	3.843	22%	829	129%	4.976
	15	25.937	22%	5.822	76%	19.833
	16-a	11.308	62%	6.997	395%	44.654
	16-b	29.558	26%	7.787	104%	30.757
	18	28.458	31%	8.684	113%	32.084
	19	34.238	26%	8.967	89%	30.481
	20	14.650	25%	3.646	199%	29.171
	21	22.191	33%	7.229	109%	24.286
	22	26.513	35%	9.862	138%	39.476
	23-a	58.353	25%	14.848	98%	57.290
23-b	5.597	20%	1.100	79%	4.400	
24-a	6.125	15%	914	60%	3.656	
24-b	32.704	41%	13.320	170%	55.498	
SUBTOTAL 2		376.621		119.097		504.362
TOTAL UTIL VIVIENDA (1+2)		628.297		208.149		100,00%

Handwritten signature or mark.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

LINEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. No se permiten voladizos. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. Las molduras y salientes tendrán un máximo 20 cm desde la línea de fábrica.

Art. 17.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto El Garrochal se construirán como conjuntos multifamiliares, los que mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques multifamiliares de borde de manzana, serán continuos en su construcción y altura, excepto donde se indique lo contrario.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público. No se permite construir planos ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público.
- c) En viviendas continuas es posible alternar construcción y vacío para crecimiento lateral de la vivienda, en una relación no mayor a 3/2 respectivamente ni menor a 1/1, en el frente, a partir de la primera planta, siempre que la planta baja sea un zócalo continuo. En el fondo no habrá ninguna restricción.
- d) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio comunal o interior de los conjuntos. Es posible emplazar patios vinculados al espacio comunal, siempre y cuando sus cerramientos sean tratados como parte del bloque (no es permitido fachadas ciegas ni malla, verjas o similares), siendo su altura mínima dos pisos.
- e) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana. La unidad mínima de construcción por etapas será un cuarto de manzana.
- f) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- g) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- h) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- i) Se preverán espacios con ventilación permanente para cilindros y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio deberá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.

Art. 18. PATIOS.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán de distribución, organización funcional y espacial de la tipología. Hacia estos espacios, no podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser invadidos por ningún elemento construido.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1m de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, área mínima del patio será de dieciocho metros cuadrados y lado mínimo libre de tres metros.

Hacia los patios de aire-luz de superficie menor a 12 m² no podrán iluminarse y ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a tres metros cuadrados o circulaciones de ancho no mayor a 120 cm. siempre que no se provoque servidumbre de vista.

Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de seis metros cuadrados, con un lado no menor de dos metros. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de tres metros.

Los patios posteriores de las viviendas tendrán tres metros de profundidad, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12 m². No obstante, cuando se agrupen cuatro o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual podrá ser de 9 m². útiles, siempre que se observe una separación de 6 m. como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de distinta propiedad; estos patios permiten la iluminación y ventilación de locales habitables. Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos, tampoco a los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos; que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas, construyendo llenos y vacíos, y con una altura mínima de dos plantas.

Art.19.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.- Se aplicarán las de la normativa vigente en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 20.-VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: variable de 6m (2pisos) a 24m (8 pisos). En vivienda progresiva la fachada se considerará como un piso construido.
- b) Remate: Todas las edificaciones, salvo las que sean independientes, tendrán como remate terrazas horizontales, como superficie predominante (mayor a 75%).
- c) No se permite el empleo de vanos y ventanas de geometría apaisada.
- d) No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.

Art. 21.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales como: juegos, jardines, césped y similares, resultan de descontar del área útil de la manzana: la suma de las siguientes áreas: ocupación de edificaciones en planta baja; estacionamientos y circulación vehicular; construcciones comunales en planta baja; y pasos peatonales comunales de planta baja.

Las áreas verdes comunales se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

Art. 22.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- El área del proyecto está comprendida por dos predios de propiedad particular: el primero de propiedad de la Empresa la Inmobiliaria Lares S.A. y el segundo de propiedad de Inmobiliaria Sobrealto S.A., con un total de 77.17 hectáreas, según los límites establecidos en la Ordenanza Especial El Garrochal 2003.

Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro siguiente son:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura, Sección Quinta, artículo 42. Estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por QUITOVIVIENDA CEM, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza.
- Suelo para equipamiento cuya propiedad se reserva LARES S.A., constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida en el párrafo anterior, contempladas en acuerdo con ellos, tanto en superficie como en uso, con la finalidad de acrecentar la calidad urbanística del lugar y su vecindario.

ITEM	USO O DESTINO	AREA	PROPIEDAD (m2)		OCUPACION PB. COS 25%
			LARES SA	MDMQ	
1	Recreativas y deportes	7.353	4.852	2.501	
2	Educación	5.000	5.000		1.250
3	Religioso	3.200		3.200	800
4	Salud	1.600		1.600	400
5	Servicios Funerarios	1.200		1.200	300
6	Seguridad	1.000		1.000	250
7	Adm. Pública	600		600	150
8	Transporte	600		600	150
9	Cultura	1.000	1.000		250
10	Bienestar Social	800	800		200
		22.353	11.652	10.701	3.750

Art. 23.- RECONFORMACIÓN GEOMÉTRICA.- En el sector de la intersección entre la Av. Turubamba y Escalón Tres, se producen remanentes de superficie que se agregan para incrementar al parque mayor, y la manzana "9" como suelo residencial.



0004

ORDENANZA ESPECIAL No.

Art. 24.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código de Arquitectura y el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- La modificación de planos correspondiente a la presente reforma, presentará la Empresa Metropolitana de Suelo y Vivienda - QUITOVIVIENDA - CEM, a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, en el plazo de treinta días, contado a partir de la aprobación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 27 de octubre del 2005.

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

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



ORDENANZA ESPECIAL No.

0004

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 13 y 27 de octubre del 2005.- Quito, 31 de octubre del 2005.

Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 31 de octubre del 2005.

EJECÚTESE:

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 31 de octubre del 2005.- Quito, 31 de octubre del 2005.

Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B.

NOTA: Las láminas S-1 a S-12, que forman parte del expediente de esta Ordenanza, podrán ser revisadas en el Archivo de la Secretaría General del Concejo.