



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-2005-608 de 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** en razón de la creciente demanda habitacional en el norte de la ciudad, es necesario promover desarrollos de vivienda económica progresiva, destinada especialmente a sectores sociales de muy modestos recursos;
- Que** con ese fin, la Empresa Metropolitana de Suelo y Vivienda QUITOVIVIENDA ha adquirido el lote A-3-4 de la ex-hacienda "El Tajamar", de aproximadamente 29,7 Hás.;
- Que** QUITOVIVIENDA ha acordado con el vendedor, Inmobiliaria Lares S.A, empresa propietaria del lote vecino A-3-3, de 22,31Hás., efectuar un proyecto unitario de ordenamiento, a fin de asegurar un desarrollo urbano homogéneo;
- Que** de conformidad con el Art. 11 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se incorporan al proyecto urbano los lotes rústicos A-3-1 y A-3-2, de 5,26 Hás., ubicados al norte de los lotes A-3-3 y A-3-4, así como el lote denominado A-3-5 de aproximadamente 18,45 Hás., colindante del lote A-3-4 por el sur, terreno en el cual se produjeron asentamientos ilegales, cuyo desarrollo urbano es caótico, pero relativamente incipiente, siendo aún posible incorporarlos al ordenamiento integral, viabilizando inclusive el acceso a una vivienda a sus legítimos poseedores;
- Que** las Direcciones Metropolitanas de Planificación Territorial y de Transporte y Vialidad, han reconocido la conveniencia técnica de definir conjuntamente y en esta misma Ordenanza Especial, las características de la Vía Troncal Metropolitana a denominarse "Avenida Equinoccio", que atraviesa este desarrollo urbanístico.
- Que** se cuenta con el informe previo de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, emitido en oficio No. 03126 de noviembre 01 del 2005.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANISTICO " CIUDAD BICENTENARIO EL TAJAMAR", SECTOR POMASQUI.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

Art. 1.- IMPLANTACIÓN.- La implantación del proyecto " Ciudad Bicentenario El Tajamar" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo a esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del Río Monjas, etc., correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

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 espacios urbanos y manzanas serán de propiedad particular, con los usos de suelo asignados en la presente Ordenanza Especial.

PROPIETARIOS: El área del proyecto está comprendida por los siguientes predios de la ex hacienda El Tajamar: :

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE
A-3-1	Castañeda Ayala Néstor	1.42 Hás
A-3-2	Serrano M. Teresa y otros	3.84 Hás.
A-3-3	Inmobiliaria LARES C. Ltda.	22.31 Hás.
A-3-4	QUITOVIVIENDA CEM	29.70 Hás.
A-3-5 (parcial)	Trasandina Agrícola Ganadera	18.45 Hás.
	SUMAN	75.72 Hás.

Los límites están definidos en el plano PU-02, "Delimitación del Proyecto", anexo a la presente Ordenanza.

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

A) Troncal Metropolitana a denominarse "Avenida Equinoccio".- 28,60m. de ancho (derecho de vía), doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (c/carril de 3.65m), parterre central arborizado, con 3m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20 m., espaldón de 3m., y cuneta de 1,30m.

En caso de que esta avenida no se construya durante el año 2006, se autoriza que la faja de terreno correspondiente a derecho de vía, tenga un uso comunal recreativo no deportivo, de carácter temporal hasta que se construya la avenida. En consecuencia, las intervenciones que se realice en ella deben ser reversibles.

B) Colectora.- Av. El Tajamar de 25m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3.50m.); parterre central de 3m. de ancho para



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

arborización; aceras laterales de 4m. de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

C) Local.- Vías internas de la urbanización que se subdividen en:

C.1.- Vía adyacente Este (calle D) junto a la vía Troncal Metropolitana o Av. Equinoccio, de 16m. de ancho; Calzada de 3,50m. Acera oriental de 6m., que se divide en: 4m. para faja de espacio público cubierto junto a edificaciones para paseo comercial (el diseño de la acera cubierta se entregará en el anexo de detalle de la presente Ordenanza), y para circulación peatonal (2m.); carril para tráfico de bicicletas de 2m; carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m; faja de 2,5m. para talud ajardinado, que se integra a faja de 2m. de separación entre vías.

En caso de que la Av. Troncal Metropolitana no se construya durante el año 2006, esta vía (calle D) servirá como eje principal de circulación de la urbanización (vía provisional F) y se construirá según lo detallan los planos PU-05' y PU-06' de esta Ordenanza.

C.2.- Vía adyacente Oeste (calle E) junto a la vía Troncal Metropolitana de 12m. de ancho; calzada de 6m. (dos carriles de 3m.); faja oriental de área verde de 3m. de ancho, arborizada cada 6m. máximo; acera occidental de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.

En caso de que esta vía (calle E) no se construya durante el año 2006, se autoriza que la faja de terreno correspondiente a derecho de vía tenga un uso comunal recreativo no deportivo de carácter temporal, hasta que se construya la avenida. En consecuencia, las intervenciones que se realicen en ella deben ser reversibles.

C.3.- Vía interna de dos carriles (calle C, por ejemplo) de 12m. de ancho; calzada de 6m. (dos carriles de 3m.); aceras de 3m., combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m. máximo.

C.4.- Vía interna de un carril (calles A y B, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 3,50m. Carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m.; y acera de 3,50m. para circulación peatonal (1,50m.) y tráfico de bicicletas (2m.), acera opuesta de 3m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo.

C.5.- Vía interna de corto recorrido (calle I), de circulación vehicular restringida, de 9m. de ancho, pavimento a un solo nivel; calzada central de 3m., de textura diferenciada, con dispositivos de restricción del tráfico; aceras de 3m., arborizadas cada 4,50m. máximo.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

- D) Pasaje peatonal.-** De 8m. de ancho, pavimento a un solo nivel, carril central de 3m., para tráfico de bicicletas y aceras de 2,50m. combinadas (piso duro 60% y césped 40%), arborizadas cada 4.50m.
- E) Cruce peatonal elevado.-** Pasarela para peatones que cruzan sobre la Vía Troncal Metropolitana, con 3m. de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse escaleras y/o rampas de acceso, en éstas la pendiente no superará el 10%., y en pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.
- F) Vía provisional.-** En previsión de que la Vía Troncal Metropolitana se construya en un plazo no inmediato, se dispone que se construya una vía provisional de 22m. que ocupe parte de la vía adyacente Este o Calle D, la faja de resguardo entre vías (de 2m.) y parte del derecho de vía de la Troncal Metropolitana. Sus características serán : Calzada de 7m. (dos carriles de 3,50m.); acera oriental de 6m. que se divide en: 4m. como faja de espacio público cubierto junto a edificaciones, para paseo comercial (el diseño de la acera cubierta se entregará en el anexo de detalles de la presente Ordenanza), y 2m. de acera de circulación peatonal; carril para tráfico de bicicletas de 2m; carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m.; acera occidental de 5m. combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo (ver planos PU-05' y PU-06').

Radios de Giro.- En los cruces de vías existen los siguientes radios de giro:

- a) Entre vías troncal perimetral [tipo A] y colectora [tipo B]: radios según diseño detallado de redondel (que se entregará en el anexo de detalles de la presente Ordenanza);
 - b) Entre vías colectora [tipo B] y local [tipo C.1), C.3) y C.4]): radio mínimo de bordillo 6m.; y,
 - c) Entre vías local y local [tipo C.1), C.3), C.4) y C.5]): radio de 3m. en ángulos agudos y 5 m. en ángulos obtusos.
- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
 - 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.- Para 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;



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

- b) Quebradas y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se conservará la vegetación endémica y deberá combinársela con vegetación media y arbustos autóctonos, tipo sigse, pencos, carrizo y semejantes.
- c) 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 viviendas, como mínimo. No cuentan los arbustos.

Para criterios generales, consultar la Sección Octava: Arborización Urbana, Capítulo II: Normas Urbanísticas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 5.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS: Se dispone a las empresas metropolitanas EMAAP, EMOP-Q y a la EEQ S.A, atender prioritariamente las obras de servicios básicos del proyecto "El Tajamar" durante el año 2006, a fin de proceder a la inmediata construcción de los conjuntos habitacionales, de equipamiento y de recuperación del Río Monjas como parque lineal. Al efecto, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, las empresas indicadas deberán analizar o efectuar sus respectivos estudios, presupuestos y programación de las obras.
2. SUSPENSIÓN DE OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS EN EL LOTE A-3-5: El Concejo Metropolitano dispone a las empresas EMAAP, EMOP-Q y EEQ.S.A, suspender de inmediato cualquier obra relacionada con sus respectivas competencias, en los asentamientos irregulares producidos en el lote A-3-5 de la ex hacienda "El Tajamar", (Barrios Unidad Nacional y 15 de Julio), lote y barrios. La suspensión se levantará con la ejecución del presente ordenamiento urbano.
3. DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO EN EL LOTE A-3-5.- Los trámites de legalización -de encontrarse en curso- de los asentamientos de hecho en el lote A-3-5 de la ex hacienda "El Tajamar" (Unidad Nacional y 15 de Julio), quedan suspendidos con la aprobación de la presente Ordenanza y no podrán ser legalizados por la Municipalidad de Quito, para lo cual la Secretaría General del Concejo oficiará a los órganos municipales pertinentes. Se dispone a la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, coordinar con los moradores de estos asentamientos y legítimos poseionarios, todas las acciones técnicas, económicas y legales que posibiliten su incorporación a este proyecto municipal.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

4. SANEAMIENTO:

- Las aguas lluvias de la urbanización verterán directamente al Río Monjas, por lo tanto serán independientes del sistema de recolección y conducción de aguas negras.
- Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual se coordinará con la EMAAP a través de la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano.
- A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.
- El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EMAAP.

5. ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El tendido eléctrico de media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.
- Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

6. TELÉFONOS Y COMUNICACIONES

- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.
- La colocación de antenas debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.
- Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

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

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia más o menos del 10%.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano, para ello se basará en el diseño tipo de aceras a proveerse por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, en un plazo de sesenta días a partir de la vigencia de esta Ordenanza.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, para facilitar el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada.

8
7

M



- La arborización, luminarias y mobiliario en general 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.- La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección Séptima: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas Urbanísticas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio para los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada dos viviendas, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Alcorques (reja de piso para los árboles de las aceras) : de 1 m² como mínimo.
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas.
 - Luminarias metálicas.

Art. 8.- CICLOVÍA.- El proyecto prevé un sistema de recorrido continuo que vincula accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de interés singular de la urbanización. Toda intervención particular debe efectuar las obras que corresponden a este circuito específico independiente del vehicular, para evitar que no se interrumpa en ningún lugar de la urbanización.

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. Las propuestas específicas deberán presentarse a la municipalidad de forma conjunta con los proyectos habitacionales o de equipamiento de los terrenos colindantes.

Art. 10.- USO DEL SUELO.- Se plantea una ciudad polifuncional equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

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, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías longitudinales.

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, por lo que se establece un zócalo para usos comercial y servicios.

- 2.1. Calle A: En la acera Oeste se establece un zócalo comercial y de servicios conformado por un portal de 3m. de profundidad y 3m. de altura.
- 2.2. Calles D e I: Se establece un zócalo comercial y servicios (o mixto con vivienda) de 3m. de altura.

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, bares y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal.
- Talleres artesanales de bajo impacto.

3.- EN VÍA COLECTORA:

Av. El Tajamar: Se establece un zócalo comercial, de servicios (o mixto con vivienda) de un piso de 3m. de altura. Además de los anteriores, se admiten usos comerciales y de servicios de alcance sectorial.

4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:

- COS: Las áreas de equipamiento tendrán un COS de Planta Baja máximo de 25% 

8
7



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

COS TOTAL DE 75%, a menos que se indique lo contrario en los anexos de equipamiento o de edificabilidad.

- EQUIPAMIENTO: educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio y asimilables.
- SERVICIOS: Seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares.

5.- BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el Río Monjas: Se considera que los taludes y su área de influencia del Río Monjas no presentan las mejores condiciones de estabilidad, especialmente por las inesperadas consecuencias que producen las crecientes del río. Esta situación ha exigido establecer el uso del suelo de sus inmediaciones, tomando en cuenta varias medidas de seguridad. La normativa para esta zona de equipamiento es la siguiente:

1. Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40 m., desde el borde superior de quebrada.
2. Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminería, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30 m. desde el borde superior de quebrada.
3. En la franja comprendida entre los espacios señalados en el numeral anterior y 15 m. medidos desde el borde superior de quebrada, se realizará un parque lineal de libre acceso para contemplación, paseos peatonales, trote, y cualquier otra actividad lúdica que no requiera equipamiento construido alguno, ni convoque a concentraciones prolongadas de personas.

Estos terrenos deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminitos permeables, jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico.

A esta franja tendrán acceso solamente los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.

4. A 15 m. medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

Esta franja es restringida al ingreso peatonal, con excepción de sitios donde puedan emplazarse miradores esporádicos, contruidos con todas las seguridades y responsabilidad técnica de especialistas y debidamente autorizados por la municipalidad y controlados por los propietarios o responsables de los equipamientos donde estos miradores se construyan. En cuanto a su tratamiento, en lo posible conservará la vegetación natural y se complementará con vegetación arbustiva, plantas rastreras, césped, etc.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

Art. 11.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura final de las edificaciones será variable entre 9 y 15 metros; para el número de pisos se considerará el siguiente detalle:

- a) Cinco pisos: En vías que marcan los límites de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana), Av. El Tajamar, calle A y calle I. Quedan exentos de colocar ascensor los edificios que se ocupen con vivienda dúplex la 4ª y 5ª plantas, siempre que se acceda por la cuarta planta.
- b) Cuatro pisos: En la calle A, acera Este; en calles locales transversales (sentido oeste – este) y en la calle B, acera occidental (sector A-3-4 de propiedad de QUITOVIVIENDA), para conformar una imagen urbana de supermanzana.
- c) Tres pisos: En el resto de vías, interiores de manzana y pasajes peatonales se autoriza construir viviendas progresivas de tres pisos, cuya primera etapa sea de un piso, siempre que se construyan las fachadas completas de por lo menos dos pisos hacia los espacios públicos o comunales; o de viviendas progresivas 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% . No obstante, en las esquinas de las manzanas se construirán siempre los tres pisos.

- NOTAS: 1.- Las alturas indicadas pueden emplearse hasta en dos bloques paralelos desde el borde hacia el interior de manzana.
- 2.- En los encuentros de edificaciones de distinta altura en una misma manzana, se autoriza establecer conexiones graduales con bloques de altura promedio.

Art. 12.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas 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, dotación que podrá incrementarse mientras el área verde comunal sea igual o mayor a 25m². por vivienda.
- Comercios, servicios, oficinas: 1 estacionamiento por cada 100m² de construcción.
- Equipamiento y recreación públicos: 1 estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/- 10%.
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 4,80m. como mínimo y la circulación no menor a 6m.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

- Con el fin de facilitar la absorción de aguas lluvias por parte de suelo natural, se dispone que la superficie de aparcamiento sea permeable, esto es, terminada con adoquín hueco o similar.

Art. 14.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales 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, y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas serán absueltas por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano.

Art. 15.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar continua: conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: Calles A, B, C, D y varias calles transversales. En las Calles A y D se contempla un portal comercial de un piso de altura.
- b) Vivienda multifamiliar aislada (con zócalo comercial o sin éste): conjunto permeable constituido por bloques aislados de tres, cuatro o cinco pisos, distribuido en las vías que marcan los límites de la urbanización y en la zona de plaza cívica: Calles A, D, Av. El Tajamar, calle F y varias calles secundarias.

En cuanto al zócalo comercial:

- Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana): El Proyecto contempla un zócalo comercial continuo, de un piso de altura, sobre el que se implantarán bloques continuos de vivienda multifamiliar. Al zócalo comercial se adhiere un paseo galería público semicubierto.
- Av. El Tajamar y Calle "I": Se considera un zócalo comercial de un piso.
- c) Vivienda unifamiliar continua: Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- d) Vivienda unifamiliar agrupada: Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, organizadas alrededor de patios comunes. Define un borde de manzana y se introduce en ella.
- e) Zócalo comercial en edificios de vivienda: Locales comerciales ubicados en planta baja de edificios de vivienda, en relación directa con el espacio público. Puede ser un

8
7



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

zócalo de 3m. de altura o un portal de 3m. de fondo y 3m. de altura, dependiendo del caso.

Art. 16.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige según el cuadro No. 1 adjunto, que detalla los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie.

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

Art. 17.- LÍNEA 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. No está permitido ningún tipo de salientes.

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista y el Río Monjas, sean de propiedad municipal o privada, las edificaciones se alinearán al borde de línea de fábrica de la calle "E", con la finalidad de alejar las construcciones de los taludes.

Art. 18.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto "El Tajamar" se construirán como conjuntos multifamiliares 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 en los planos de amanzanamiento. La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana, por lo tanto no constituyen límites absolutos para el proyecto arquitectónico de cada conjunto habitacional.
- 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 a partir de la primera planta para crecimiento lateral de la vivienda, en una relación no mayor a 3/2 respectivamente, ni menor a 1/1 en el frente, en el fondo no habrá ninguna restricción.
- d) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima del proyecto será una manzana.
- e) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- f) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.

8
7



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

- g) La separación mínima entre bloques será entre seis metros.
- h) Se preverán espacios exteriores a la vivienda, con ventilación permanente para cilindros de gas 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 proveerse este sitio con la seguridad respectiva.
- i) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás). Las tuberías de instalaciones hidrosanitarias, por lo menos, deben construirse exentas de muros o losas.

Art. 19.- PATIOS.- Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán de distribución y organización funcional de la vivienda. 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.

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

A los patios de aire – luz de superficie menor de 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 produzca 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 luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor a tres metros.

Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12 m²; pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a 6m. de distancia. 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 iluminación o vista de distinta propiedad, ya que 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.

Para casos de agrupación de dos o más viviendas con patios adyacentes, se aceptará una tolerancia máxima del 5% al lado menor (2,85m.), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

8
7



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos, tampoco hacia 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. 20.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO EL TAJAMAR
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES M2.				LADO MENOR DEL LOCAL MTS.
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	15,0	15,0	17,0	18,0	2,90
COCINA	6,0	6,0	6,0	6,0	1,50
BAÑO	2,5	2,5	2,5	2,5	1,20
DORMITORIO 1	10,0	10,0	10,0	10,0	2,50
DORMITORIO 2		8,0	8,0	8,0	2,20
DORMITORIO 3			6,0	8,0	2,00 / 2,20
DORMITORIO 4				6,0	2,00
TOTAL ÁREA ÚTIL	33,5	41,5	49,5	58,5	
Área de lavado y secado, opción cubierta e integrada	3,0	3,0	3,0	3,0	1,50
Área de lavado y secado, opción descubierta o externa	4,5	4,5	4,5	4,5	1,50

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, no se admitirá más tolerancia que el 2% por debajo del **TOTAL DE ÁREA ÚTIL** de la misma. 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 la circulación de ingreso a la vivienda.

Se acepta una reducción no mayor a 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima. Además se observará lo siguiente:

8
7



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir al tope de su capacidad de crecimiento. Por lo tanto no se aceptan conjuntos habitacionales de un dormitorio. Podrán considerarse encargos para colectivos sociales específicos legalmente organizados y financiados, siempre que el requerimiento del número de viviendas de un solo dormitorio, en un mismo conjunto habitacional, no exceda el 15%. La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, conocerá en profundidad cada proyecto y emitirá un informe técnico favorable, como requisito para el Registro de Aprobación Municipal.
- En construcciones progresivas las áreas mínimas se establecerán previendo el tope de crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro, de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- Frente de las unidades habitacionales: No podrá ser menor de cuatro metros.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda de 80 cm. mínimo.
- El ancho mínimo de las circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, deberá ser de 1m. hasta 3 pisos de altura. Para edificaciones de más de tres pisos el ancho mínimo será de 1.20m. Para mayor número de viviendas atendidas por piso, la circulaciones no serán menores de 1.20m.
- Se aceptará una dimensión mínima de hasta 2,70m. como lado menor de sala-comedor de una vivienda, si está integrada totalmente a la cocina. En este caso no se aceptará tolerancia alguna en superficie o lado menor.

Art. 21.-VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: variable de 9m. (3 pisos) a 15m. (5 pisos). En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta, no obstante deberá al menos construirse la fachada en dos plantas hacia espacios públicos o áreas comunales de los conjuntos habitacionales.
- b) Cubiertas: serán predominantemente horizontales, permitiéndose planos inclinados en no más del 25 % del área a cubrirse, a partir de la tercera planta, y siempre y cuando en esas áreas no se prevea crecimiento por remonte.
- c) No se permite el empleo de vanos y ventanas de geometría apaisada. La relación base / altura será 1 ó menor que 1.
- 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.
- e) Ningún local podrá situarse, por servidumbre de vista, a menos de 6 metros de distancia de otro, aún cuando uno de ellos sea de uso esporádico. No será posible acercar bloques con ventanas, ni terrazas o balcones a menos de 6.00 m., aún cuando éstos se ligen o articulen a cualquier altura con pérgolas, vigas, escaleras o cualquier elemento construido. Esta medida rige también para patios contiguos o adyacentes entre dos o más viviendas.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0006

- f) En el espacio entre bloques de 6.00m. mínimo, pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos, etc.

Art. 22.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Las áreas verdes comunales, tales 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 de planta baja; 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.

Art. 23.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Dado que la finalidad de este estudio urbanístico es promover la edificación de conjuntos habitacionales que contribuyan a satisfacer la creciente demanda habitacional, se dispone que los propietarios de suelo ordenado con la presente legislación, ejecuten las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de dos años.

No obstante, el plazo podrá modificarse en función de la factibilidad de conexión de los servicios básicos de los lotes objetos de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

Art. 24.- GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Los propietarios de los terrenos rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización, el mismo que constará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El Cronograma será remitido a la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Administración Zonal.

El plazo de entrega de la garantía hipotecaria será de ciento veinte días a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial. En caso de incumplimiento en el plazo, el Municipio Metropolitano emitirá un título de Crédito al propietario por el valor de dichas obras.

Los lotes serán deshipotecados proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas, conforme al trámite establecido en el Art. R.II.221 del Régimen de Suelo para el Distrito.

Art. 25. ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el cuadro No.2 adjunto son:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura, Capítulo II, Normas Urbanísticas, Sección Quinta, artículo 42.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0006

Estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en:

- a) adquisición de tierras que serán destinadas a nuevos desarrollos de programas de vivienda y equipamiento de interés social. Los bienes adquiridos aumentarán el capital de la empresa, o bien;
- b) Financiación de obras de servicios básicos en proyectos de relocalización de vivienda para familias pobres del Distrito que no tuvieren otras fuentes de financiamiento.

En cualquier caso, la empresa informará anualmente al Municipio Metropolitano los resultados económicos de estas operaciones.

- Suelo que se mantiene en poder del propietario para los usos de equipamiento, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida del párrafo anterior. Estos usos no residenciales se han establecido con la finalidad de acrecentar la calidad de vida en la urbanización y su entorno.

Se adjunta cuadro No.2 de detalle del Equipamiento Urbano por lote, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Art. 26.- APLICACIÓN URBANÍSTICA.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de este Plan Municipal, la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente Ordenanza, previo al Registro de aprobación de Planos.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de ordenanzas especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente Ordenanza.

La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días, a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo, para que se continúe el proceso de Registro de Planos.

Art. 27.- SUPERVISIÓN DE OBRAS.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza, confirmar la calidad constructiva de los conjuntos habitacionales y verificar los tiempos de ejecución, la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano realizará una supervisión general de obras durante el proceso de edificación. Sus conclusiones y



0006

ORDENANZA ESPECIAL No.

recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el promotor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad. La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano, solicitará estudios de suelo y ensayos de materiales, cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 28.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Los planos y cuadros de valoración digitalizados de la presente Ordenanza, serán presentados por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, en el plazo de sesenta días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. La empresa preparará los detalles genéricos y específicos de espacios públicos en un plazo de sesenta días, a partir de la vigencia de esta Ordenanza, así como el anexo técnico, el mismo que será periódicamente actualizado por la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de diciembre del 2005.

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO**

8
7

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



ORDENANZA ESPECIAL No.

0006

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 24 de noviembre y 15 de diciembre de 2005.- Quito, 15 de diciembre del 2005.

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 15 de diciembre del 2005

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano de Quito, el 15 de diciembre del 2005.- Quito, 15 de diciembre del 2005.

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

R.B