



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC- 2006-419 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** mediante Ordenanza Metropolitana 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".
- Que** mediante Ordenanza Especial Sustitutiva No. 0004, sancionada el 31 de octubre del 2005, se modifica el Uso y Ocupación del suelo del predio de Inmobiliaria Lares debido a la mala capacidad del suelo para edificar masivamente en altura y a la conveniencia técnica de reformar puntualmente el proyecto de intersección de las Avdas. Turubamba y Escalón 3.
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria del 15 de diciembre de 2005, estableció los límites del Parque Metropolitano del Sur, presentándose una superposición de superficies en el límite occidental del Parque con el proyecto urbanístico El Garrochal, predio de Inmobiliaria Sobrealto.
- Que** a pedido de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, en oficio del 18 de enero de 2006, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, Dirección de Avalúos y Catastros, y QUITOVIVIENDA elaboraron el Informe Técnico Conjunto No. DMPT / DAYC / QV-001, en el que se propone como solución la elaboración de un nuevo Proyecto de Ordenanza Especial que sustituya a la Ordenanza vigente, y que incorpore al Parque los terrenos de mayor valor ambiental y paisajístico de El Garrochal, mediante una reestructuración parcelaria.
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria del 2 de febrero de 2006, aprueba el Informe No. IC-2006-076 del 2 de febrero de 2006, de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, en el cual se acoge el Informe Técnico Conjunto No. DMPT / DAYC / QV-001.
- Que** se cuenta con los informes previos de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, emitido con oficio No. 002029 de julio 10 de 2006; de la Corporación de Salud Ambiental de Quito, de julio 14 de 2006; y, de Procuraduría Metropolitana, emitido con expediente No. 733-2006 de julio 10 de 2006.

7



ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,

EXPIDE

LA ORDENANZA ESPECIAL MODIFICATORIA A LA ORDENANZA ESPECIAL NO.004, SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANISTICO "EL GARROCHAL", SECTOR TURUBAMBA.

**Art.1. IMPLANTACIÓN.-** El Proyecto Urbanístico de esta Ordenanza modificatoria se implanta en terrenos de la ex - hacienda El Garrochal, ubicados sobre la Av. Padre Carolo, según consta en el plano MA-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza.

La presente Ordenanza no modifica el ordenamiento urbanístico del predio de Inmobiliaria Lares, delimitado por la Av. Turubamba, Escalón 3, Av. Padre Carolo y Calle Transversal 3, predio que continuará regido por el Proyecto Urbanístico aprobado mediante Ordenanza Especial sustitutiva No. 004, sancionada el 31 de octubre de 2005.

**Art.2. DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.-** Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso comunal público, señaladas expresamente como tales en el proyecto, serán propiedad Municipal de dominio público. 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.

**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:** Av. Simón Bolívar , que atraviesa el Parque Metropolitano del Sur y permite el ingreso al sector y al Proyecto "El Garrochal".
- b. **Vía Arterial Secundaria:** Futura Av. Padre Carolo, límite occidental del proyecto.  
Ancho entre líneas de fábrica de 70m, con parterre central arborizado de ancho mínimo 6 m.;  
Vías en doble sentido, cada calzada de 11m de ancho (dos carriles de 3.65m y uno de 3.70 m);  
Aceras orientales de piso duro, ancho mínimo 4m junto al borde edificado, que estará constituido por un zócalo comercial de dos pisos con una altura útil de 4.50 m. por piso.
- c. **Vía Distribuidora:** Vía línea alta tensión "2", eje longitudinal de simetría del sector 2.  
Ancho entre líneas de fábrica de 39m, doble sentido;  
Dos carriles vehiculares de 7m de ancho (c/carril 3.50m);  
Parterre central longitudinal de 15m arborizado, con recorrido de ciclovia al interior;  
Faja longitudinal de 2.25m junto a calzada para estacionamiento lateral discontinuo en banda diferenciada, capacidad máxima 3 vehículos, distancia mínima entre bahías 14 m . Donde no sea estacionamiento, esta faja será encespada y arborizada cada 6m máximo.  
Aceras de 2.75m de piso duro.  
La edificación colindante conformará un portal de tres metros de profundidad y seis metros de altura útil interior, destinado a comercio y servicios.

7



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

- d. **Vía Colectora:** Avenida de ingreso a la urbanización y de acceso al Parque Metropolitano del Sur. Eje que respeta el trazado vial preexistente de la hacienda y articula los cuatro sectores del proyecto, sus equipamientos y la conexión con el Parque.

Vía de ancho variable, se inicia en la Av. P. Carolo con 27m de ancho, que en el sector 4 se reduce a 23m. (se elimina el parterre central).

Conformada por dos carriles vehiculares de 7m de ancho (c/carril 3.50m);

Parterre central longitudinal de 3m arborizado;

Aceras laterales de 5m, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6m máximo.

- e. **Vías Locales Tipo A:**

**A1:** de 16m de ancho

Calzada de 7m (dos carriles de 3.50m)

Acera oeste: Faja de 2.25m para estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua, capacidad máxima 4 vehículos, distancia mínima entre bahías 14 m. de faja encespada y arborizada cada 6m máximo. Acera de 3.25m de piso duro.

Acera este: de 3.50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m máximo.

**A2:** de 13m de ancho

Calzada de 6m (dos carriles de 3m)

Acera este: Faja de 2m. para estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua, capacidad máxima 4 vehículos, distancia mínima entre bahías 14m. de faja encespada y arborizada cada 6m máximo. Acera de 2.5m. de piso duro.

Acera oeste de 2.50m. (piso duro 1,50 m y césped 1m), arborizada cada 6 m máximo.

- f. **Vías Locales Tipo B:**

**B1:** de 12m de ancho

Calzada de 7m (dos carriles de 3.50m)

Aceras laterales de 2.50m, (piso duro 1,50m y césped 1m.) arborizadas cada 6m máximo.

**B2:** de 11m de ancho

Calzada de 6m (dos carriles de 3m).

Aceras laterales de 2.50m, (piso duro 1,50 m y césped 1m.) arborizadas cada 6m máximo.

Dada la topografía del terreno, hay vías locales en las que la circulación vehicular debe interrumpirse y complementarse con escalinatas peatonales; en este caso, se dispondrá 2 fajas laterales de jardines y una calzada peatonal central.

**Radio de Giro.-** En los cruces de vías existen siete radios de giro:

- Entre la Vía Arterial y Vía Colectora: radio mínimo de bordillo 8m;
- Entre Vía Colectora y Vía Distribuidora: radio mínimo de bordillo 8m;
- Entre Vía Colectora y Vía Local tipo A1: radio mínimo de bordillo 6m;
- Entre Vía Colectora y Vías Locales tipo A2 y B1: radio mínimo de bordillo 6m;



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

- e. Entre Vía Distribuidora y Vía Local tipo B2: radio mínimo de bordillo 6m;
- f. Entre Vías Locales: radio mínimo de bordillo 3m en ángulos agudos y 5m en obtusos;
- Casos no indicados, se establecerán por parte de Quitovivienda.
  - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
  - Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre bordillo y línea de 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.

**Trazado.-** Para el proyecto definitivo de vías, se respetará el trazado aprobado en la presente ordenanza, y las pendientes serán la consecuencia de la topografía del lugar.

**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 la dotación mínima indicada en el Art. 7 Mobiliario Urbano.

**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, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pomenorizado 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 para facilitar el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada, con excepción de las aceras de las áreas verdes o parques.
- La arborización debe emplazarse en la banda de césped.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas señalizadas y arborizadas.



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

### 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:
  - Luminarias de poste: Nivel de Iluminación 200 luces con postes metálicos decorativos de 6m. máximo cada 30m. (Lámpara de vapor de sodio de 150 vatios o similar).
  - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector. No cuentan arbustos.
  - Asientos: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas. La distribución del mobiliario tomará en cuenta lo que se disponga en las áreas públicas de uso comunal y áreas verdes.
  - Alcorques: de 1m<sup>2</sup> (reja de piso para los árboles de las aceras)
  - Papeleras: mínimo a razón de una por cada 10 viviendas.

**Art. 8.- PASAJES PEATONALES Y CICLOVÍA.-** El sistema de circulación peatonal contempla pasajes alternados con las vías de circulación vehicular, dispuestos en sentido este-oeste. Será un sistema integrado de recorrido continuo 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 de garantizar seguridad y ausencia de cruces, especialmente con los automotores. La ciclo vía deberá ser diseñada tomando en cuenta el espacio disponible de las avenidas Padre Carolo y Línea Alta Tensión "2".

**Art. 9.- BOSQUES, VERTIENTES Y OTROS AGENTES NATURALES.-** El bosque del Parque Metropolitano del Sur es un espacio de gran riqueza arbórea y arbustiva que se conservará como tal para disfrute de los pobladores de El Garrochal y del Sur de la Ciudad. Con la finalidad de preservarlo en su mayor extensión, el sistema vial ha sido planteado a partir del recorrido del viejo camino de hacienda.

Se prevé además la conservación de otras áreas de bosque consolidado por su valor paisajístico, identificadas en el proyecto urbanístico como: S1-EQ1, S3-EQ2, S4-EQ1 y S4-EQ3. Estas zonas son de propiedad de Inmobiliaria Sobrealto y es de su responsabilidad la protección y conservación de las mismas. Serán tratadas 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, contendrán senderos peatonales al interior del bosque.

**Art. 10.- USO DEL SUELO.-** Se plantea un proyecto polifuncional, equilibrando vivienda, producción, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se propone la combinación de usos compatibles con la vivienda. Se prohíbe, en todos los casos, usos que generen contaminación, de conformidad con lo tipificado en las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente. Además se prohíbe 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, karaokes y otros de similar impacto.



Se establecen los siguientes usos del suelo:

**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 y similares.

**2.- EN VÍAS LOCALES:**

Se mantiene la residencia como uso principal, combinada con actividades complementarias de comercio y servicios.

Además de los usos previstos en los vecindarios se pueden agregar otros de equipamiento y servicios comunales: Guarderías, centros de salud, talleres artesanales, estudios, consultorios profesionales, cafeterías, internet, restaurantes, etc.

**3.- EN VÍAS PRINCIPALES:**

**3.1.- Eje comercial Vía Línea Alta Tensión "2":** se amplía el uso comercial en las dos primeras plantas, combinado con uso residencial en plantas altas.

Se establece un portal continuo y obligatorio, comercial y de servicios, de seis metros de altura útil y tres metros de fondo; además de los anteriores se admiten usos comerciales y de servicios de alcance sectorial.

**3.2.- Vía Padre Carolo:** se intensifica el uso comercial y de servicios en pisos bajos, combinado con uso residencial en pisos altos.

Se plantea un centro de comercio en los dos primeros pisos de la edificación, con presencia de tiendas grandes y pequeñas para atención a clientes en servicios diversos como alimentación, recreación, bancos, mutualistas, venta de electrodomésticos, vestimenta y otros, etc.

**4.- EN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO:**

- COS: Los terrenos de equipamiento tendrán un COS PLANTA BAJA de 35% y COS TOTAL de 140%.
- 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 predominante será de cuatro pisos con un mínimo de tres pisos con las siguientes precisiones y excepciones:

- a. En la zona de mayor pendiente del Sector 4, se prevé la edificación mínima de dos plantas, hasta el máximo de cuatro.
- b. En el Sector 2 se prevé edificaciones de ocho plantas hacia la avenida Vía Línea Alta Tensión "2", altura proporcional al ancho de vía (39m). La altura mínima inicial será de cuatro pisos. En la planta baja se conformará el zócalo comercial de una altura útil interior de seis metros.
- c. En el sector comercial sobre la avenida Padre Carolo, la altura total de edificación será de ocho pisos con un mínimo de cuatro pisos iniciales, los dos primeros de



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

uso comercial con una altura útil interior de 4,50m. por piso, y los restantes de uso residencial.

- d. Se contempla edificaciones de seis pisos de altura con un mínimo de cuatro pisos iniciales en el Sector 1, detrás de la franja comercial, al igual que los bloques de los Sectores 3 y 4 que colindan con bosques.

### Art. 12. ESTACIONAMIENTOS.-

- Vivienda: En conjuntos habitacionales, la dotación mínima de estacionamientos para vivienda será equivalente a una plaza por cada dos viviendas, más 1 por cada 20 viviendas para visitas.
- Centro comercial: se aplicará la normativa vigente en el Código de Arquitectura y Urbanismo.
- Comercios, Servicios, Oficinas: 1 estacionamiento por cada 100m<sup>2</sup> de construcción, los mismos que podrán estar en subsuelo.
- Equipamiento y Recreación Públicos: 1 estacionamiento por cada 250m<sup>2</sup> de suelo, +/-10%

### Art. 13. FORMA DE OCUPACIÓN.-

La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas 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. 14.- 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 como bloques edificados. Se establecen los siguientes tipos de edificación:

- o **Edificación unifamiliar / bifamiliar continua:** conjunto de organización lineal de viviendas de hasta 4 pisos que conforma bordes o interiores de manzanas en los Sectores 2, 3 y 4. Se pueden conformar viviendas unifamiliares en edificaciones de tres pisos ó en edificaciones de cuatro pisos con comercio en la planta baja. Estos bloques de cuatro pisos también pueden estar conformados por viviendas dúplex bifamiliares.
- o **Edificación unifamiliar / bifamiliar aislada:** conjunto permeable de bloques aislados de viviendas de máximo cuatro pisos y mínimo tres. Están ubicados al interior de manzanas del Sector 4.
- o **Edificación multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de hasta seis u ocho pisos de altura. Están implantados en la zona posterior al centro comercial de la Av. Padre Carolo, y en las zonas que colindan con bosques de los Sectores 3 y 4.
- o **Edificación multifamiliar continua con zócalo comercial:** conjunto similar al descrito anteriormente, con zócalo comercial en relación directa con el espacio público. Esta



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0009**

tipología de edificación está implantada sobre la Vía línea de Alta Tensión "2" como un zócalo de seis metros de altura y sobre la Av. P. Carolo como un centro comercial de dos pisos.

**Art. 15.- EDIFICACIONES.-** Las edificaciones dentro del Proyecto El Garrochal, predio Sobrealto, 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 los planos del proyecto indiquen lo contrario. Se podrá diferenciar el tratamiento de fachada, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- b) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como a los interiores de manzana. No se permite construir planos ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público. Las esquinas de las manzanas deberán ser tratadas con edificaciones y fachadas hacia los frentes de las vías. Se prohíben culatas.
- c) 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.
- d) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana. Sin embargo, en caso de que el proyecto prevea la ejecución por etapas, el proyectista deberá presentar las fases de crecimiento progresivo.
- 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.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6m.
- h) 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 sifón con la seguridad respectiva.



ORDENANZA ESPECIAL N<sup>o</sup>. 0009

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

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS. %	EDIFICABILIDAD	COSTO TOTAL	EDIFICABILIDAD
		MANZANAS		PLANTA RAMA		TOTAL
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )
S 1	M 1	7.035	45%	3.155	270%	18.995
	M 2	3.750	45%	1.688	270%	10.125
	M 3	11.518	44%	5.068	226%	26.035
	M 4	12.137	51%	6.193	262%	31.799
	M 5	12.893	51%	6.575	262%	33.779
	M 6	13.043	51%	6.652	262%	34.178
	M 7	11.068	44%	4.878	226%	25.050
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>71.462</b>	<b>47%</b>	<b>34.216</b>	<b>254%</b>	<b>179.984</b>
S 2	M 1	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 2	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 3	6.801	37%	2.516	200%	13.601
	M 4	11.844	37%	4.382	200%	23.687
	M 5	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 6	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 7	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 8	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 9	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	M 10	10.211	37%	3.778	200%	20.422
	M 11	10.219	37%	3.781	200%	20.438
	M 12	8.800	37%	3.256	200%	17.600
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>109.475</b>	<b>37%</b>	<b>40.606</b>	<b>200%</b>	<b>218.949</b>
S 3	M 1	15.802	35%	5.531	170%	28.864
	M 2	13.086	35%	4.580	170%	22.245
	M 4	11.956	35%	4.185	141%	16.859
	M 5	14.384	35%	5.209	141%	20.987
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>55.728</b>	<b>35%</b>	<b>19.505</b>	<b>156%</b>	<b>86.954</b>
S 4	M 1	12.513	34%	4.257	138%	17.026
	M 2	10.249	37%	3.485	140%	14.318
	M 3	11.185	41%	4.588	164%	18.343
	M 4	10.222	41%	4.191	164%	16.784
	M 5	7.415	41%	3.040	164%	12.181
	M 6	7.060	41%	2.895	164%	11.578
	M 7	6.166	41%	2.651	164%	10.803
	M 8	10.235	38%	3.685	164%	16.786
	M 9	6.851	35%	2.466	164%	11.236
	M 10	7.259	38%	2.613	164%	11.905
	M 11	11.341	35%	3.963	207%	23.475
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>109.801</b>	<b>38%</b>	<b>37.837</b>	<b>163%</b>	<b>164.226</b>
<b>TOTAL</b>		<b>337.468</b>	<b>39%</b>	<b>34.216</b>	<b>193%</b>	<b>650.093</b>

107



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

**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. Las molduras y salientes tendrán un máximo de 20cm desde la línea de fábrica.

**Art. 17. 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.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1m de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de 18m<sup>2</sup> y el lado mínimo libre de tres metros.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m<sup>2</sup> no podrán iluminarse y ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3m<sup>2</sup> 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 6m<sup>2</sup>, 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 9m<sup>2</sup>, con un lado no menor de tres metros.

Cuando existan patios posteriores en viviendas individuales, tendrán 3m de profundidad, incluido el muro divisorio, y una superficie útil no menor a 12m<sup>2</sup>. No obstante, cuando se agrupen cuatro o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual podrá ser de 9m<sup>2</sup> útiles, siempre que se observe una separación de 5m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente y entre vanos de distinta propiedad. Estos patios podrán iluminar y ventilar 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. 18.- ASCENSORES.-** Se deberá cumplir lo que establezcan las Normas de Arquitectura vigentes.

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

La cabida mínima de los dormitorios será como sigue:

- |  |  |
|--|--|
| • Dormitorio principal, de superficie mínima 9 m <sup>2</sup> :                                | 1 cama doble o 2 camas simples.                                |
| • Dormitorio 2, de 8 m <sup>2</sup> de superficie mínima:<br>necesario recurrir a cama litera. | 2 camas simples, sin que sea necesario recurrir a cama litera. |
| • Dormitorio 3, de 7 m <sup>2</sup> de superficie mínima:                                      | 1 cama sencilla  |

La altura mínima útil de los locales de las viviendas será de 2,30 m., excepto en caso de ubicar baño social bajo escaleras, donde se aceptará una altura mínima del ambiente de 2,05m y de 1,90m sobre el tanque de inodoro.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

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

- a) Altura de edificación: variable de 9m (3 pisos) a 24m (8 pisos). En los volúmenes que contienen los 2 pisos inferiores para comercio, la altura llega a 27m.  
La limitación de altura se tomará a la última losa.
- b) Remate: Todas las edificaciones, salvo las que sean independientes, tendrán como remate terrazas horizontales, como superficie predominante (mayor a 75%).
- c) Superficie de aberturas: mínimo 25% de la superficie de la fachada.
- d) Relación alto-ancho: mínimo 1:2
- e) 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: 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. En ningún caso la superficie resultante podrá ser inferior a 12m<sup>2</sup> de área verde por vivienda.

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. 22.- ASIGNACIÓN DE SUELO NO RESIDENCIAL.-** El área del proyecto está comprendida por el predio de propiedad de Inmobiliaria Sobrealto S.A., de 51,05 Hás. de área bruta y varios de propiedad de terceros, que suman 14,50 Hás. Por lo tanto, el área bruta total de intervención es de 65,55 Hás. , según el plano MA-01 de la presente Ordenanza.

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 la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza.
- Suelo para equipamiento cuya propiedad se reserva Inmobiliaria Sobrealto 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.

8  
7



ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

EQUIPAMIENTO

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS PB	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD	USO	PROPIEDAD
		MANZANAS	(%)	PLANTA BAJA	(%)	TOTAL		
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )		
S1	EQ1	3.231	0%	0	0%	0	RECREACION	SOBREALTO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.231</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>		
S2	EQ1	2.437	35%	853	140%	3.412	RELIGIOSO	SOBREALTO
	EQ2	833	35%	292	140%	1.166	SALUD	SOBREALTO
	EQ3	707	35%	248	140%	990	BIEN. SOCIAL	SOBREALTO
	EQ4	1.110	35%	388	140%	1.554	EDUCACION	MUNICIPAL
	EQ5	1.461	0%	0	0%	0	RECREACION	SOBREALTO
	EQ6	993	0%	0	0%	0	RECREACION	MUNICIPAL
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.542</b>	<b>23%</b>	<b>1.781</b>	<b>93%</b>	<b>7.122</b>		
S3	EQ1	13.306	35%	4.657	140%	18.628	EDUCACION	MUNICIPAL
	EQ2	5.345	0%	0	0%	0	RECREACION	SOBREALTO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>18.661</b>	<b>18%</b>	<b>4.657</b>	<b>70%</b>	<b>18.628</b>		
S4	EQ1	8.456	0%	0	0%	0	RECREACION	SOBREALTO
	EQ2	1.872	0%	0	0%	0	PLAZA CIVICA	SOBREALTO
	EQ3	16.218	0%	0	0%	0	RECREACION	SOBREALTO
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>26.546</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>55.970</b>	<b>10%</b>	<b>6.438</b>	<b>41%</b>	<b>25.750</b>		

**Art. 23.- 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 Suelo y Vivienda QUITOVIVIENDA de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito analizará y asesorará técnicamente los estudios arquitectónicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente Ordenanza, previo a su ingreso a la Administración Zonal.

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.

QUITOVIVIENDA 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, QUITOVIVIENDA procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo para que la Administración Zonal continúe el proceso de aprobación, pronunciándose sobre aspectos específicos no estipulados en la presente Ordenanza Especial.



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0009**

**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.-** Dado que el eje de la Futura Av. Padre Carolo en el tramo de la Urbanización Bellavista del Sur no coincide con el eje en el tramo de El Garrochal, se definirá el diseño definitivo de la vía una vez que la EMOP realice el replanteo del eje vial desde el Escalón 2 hasta el Escalón 3.

Si la distancia entre la línea de fábrica del predio El Garrochal y el eje de la Vía es de 30m o más, es posible disponer junto a la acera oriental de una faja de espacio público compuesta por: a) bahías de estacionamiento oblicuo a 45 grados hasta para 15 vehículos livianos (ancho proyección 4,50 m) con una distancia entre bahías de al menos 15 m; b) carril de maniobra de 3,50 m; c) parterre arborizado de mínimo 4 m de ancho entre el carril de maniobra y la calzada.

**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 3 de agosto del 2006.

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

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

8  
7



ORDENANZA ESPECIAL No. 0009

**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 julio y 3 de agosto del 2006. Quito, a 8 de agosto del 2006.

~~Dra. María Belén Rocha Díaz~~

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Quito, 9 de agosto de 2006.

EJECÚTESE:

Paco Moncayo Gallegos

**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano de Quito, el 9 de agosto de 2006.- Quito, 9 de agosto de 2006.

~~Dra. María Belén Rocha Díaz~~

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

7 R.B/Silvia V.