



ORDENANZA ESPECIAL No. 0011

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-2007-362 de 2 de julio del 2007, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, y;

CONSIDERANDO

Que mediante Convenio de Cooperación Institucional de 6 de diciembre del 2005, suscrito entre la Municipalidad del Distrito Metropolitano (MDMQ) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) se acordó operar de manera conjunta los predios de propiedad del IESS en proyectos inmobiliarios.

Que en la cláusula novena del convenio mencionado se establece que la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la expedición de ordenanzas especiales u otros instrumentos de planificación urbana, posibilitará la operación inmobiliaria de las propiedades del IESS, su integración y la regeneración urbana de su entorno.

Que el artículo II.39 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece que, con la finalidad de regular aspectos relacionados con la aplicación del Plan General de Desarrollo Territorial y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, podrán formularse ordenanzas especiales que se originen en proyectos de iniciativa pública o privada, en ámbitos territoriales de carácter barrial, sectorial, zonal y metropolitanos.

Que se cuenta con los informes previos de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, emitido con oficio No. 1835 de 27 de junio de 2007 y de la Procuraduría Metropolitana, emitido con oficio No. 1765 – 2007 de 29 de junio del 2007.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO "SANTA PRISCA."

Art. 1.- IMPLANTACIÓN.- El Proyecto Urbanístico " Santa Prisca" se implanta en terrenos de propiedad del IESS y del SRI ubicados sobre las calles Caracas, Bogotá,



ORDENANZA ESPECIAL No.

0011

América, Versailles, Manuel Larrea y Juan Salinas, dentro de un conjunto urbano más amplio, comprendido entre las vías Santa Prisca, Pérez Guerrero, 10 de Agosto y América, según consta en el plano EA-01 anexo.

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 consideradas como propiedad municipal de dominio público. El resto de las manzanas conservará su calidad de propiedad particular con los usos de suelo asignados en la presente Ordenanza Especial.

PROPIETARIOS: La Ordenanza contempla la intervención en las vías circunscritas en el plano EA-01 y en los terrenos que se indican en el cuadro siguiente:

<i>LOTE</i>	<i>PROPIETARIO</i>	<i>No. PREDIO</i>	<i>CLAVE CATASTRAL</i>	<i>AREA (m²)</i>
1	IESS	131403	10302-15-006	2.534,81
2	IESS	216837	10302-16-009	1.937,83
3	IESS	219229	10302-21-001	3.236,84
4	IESS	137208	10302-22-001	4.600,94
5	IESS	410441	10302-23-001	2.663,25
6	SRI	137191	10302-14-001	1.406,57

Art. 3.- TRAMA VIAL.- La trama vial existente se modificará conforme las siguientes especificaciones:

A.- Calle Manuel Larrea:

A.1.- Tramo entre calles Río de Janeiro y Bogotá: 20m. de ancho. Calzada de 7m. (3,50m. de carril exclusivo Metro Bus y 3,50m. circulación vehicular), sentido norte – sur. Acera oriental de 5,60 m, con hilera de árboles a 1m. de bordillo en alcorque de 2 por 2m., a una distancia de 8m. entre árboles. Acera occidental de 7,40 m., con hilera similar a acera oriental y Parada de Metro Bus (3m. de ancho).

A.2.- Tramo entre calles Bogotá y Santiago: 20m. de ancho. Se asegurará la continuidad de los ejes de calzada y arborización, tomando en cuenta las dimensiones establecidas en el tramo antes indicado; las aceras resultarán del trazado de la calzada.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0011

En el costado oriental de la calzada se dispondrá un carril de estacionamiento lateral de 2,20 m. de ancho, en banda continua de 20m. de largo, por cada manzana.

Las nuevas edificaciones que se construyan en el costado occidental, esquina de las calles Salinas y Manuel Larrea, deberán observar la línea de fábrica que se establece en esta Ordenanza.

B.- Calle Bogotá:

- B.1.- Entre Av. América y calle Salinas: 12m. de ancho., Calzada de 6m. (dos carriles de 3m.), circulación vehicular sentido este – oeste. Aceras norte y sur de 3m., con hilera de árboles a 0,60 m. de bordillo, en alcorque de 1 por 1m., distancia de 5m. entre árboles.

Las nuevas edificaciones del costado norte deberán tener un portal de 3m. de profundidad y dos pisos de altura interior, que no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el tratamiento de espacio público.

- B.2.- Entre calle Salinas y Av. 10 de Agosto: Se asegurará la continuidad de los ejes de calzada y arborización, tomando en cuenta las dimensiones establecidas en el tramo B.1. En la acera norte, esquina de la calle Bogotá y Av. 10 de Agosto, los árboles se emplazarán en una faja de 1m. de ancho junto a la calzada, y junto a ella se prevé un carril de 2,50m. de ancho para ciclovia, de doble sentido de circulación.

C.- Calle Caracas:

- C.1.- Entre Av. América y calle Salinas: 12m. de ancho: Carril central a nivel de acera de 5,50m., conformado por carril norte de 3m. para circulación peatonal (de uso vehicular restringido para emergencias: ambulancia, carro de bomberos); y carril sur de 2,50m. para ciclovia, de doble sentido de circulación. Aceras laterales de 3,25m. cada una, con hilera de árboles a 1,20m. de carril central, en alcorque de 1m. por 1m; con una distancia de 5m. entre sí.

Las nuevas edificaciones deberán tener un portal de 3m. de profundidad y dos pisos de altura interior, que no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el tratamiento de espacio público.



C.2.- Entre calle Salinas y Av. 10 de Agosto: Ancho variable. La vía conservará su condición actual de vía peatonal.

Los ejes de arborización se trazarán en sitio, a partir del sector oriental donde los edificios son más próximos: el eje de la hilera norte de árboles se dispondrá a la mitad de la distancia entre edificios (aproximadamente 4m.), a partir de éste se dispondrá la hilera sur en el espacio disponible, con una distancia no menor a 4m. entre árboles, según se indica en los planos de esta Ordenanza.

D.- Calle Versalles:

D.1.- Tramo entre calles Bogotá y Caracas: 14m de ancho., calzada a nivel de acera de 6m. (dos carriles de 3m.), sentido sur-norte. Aceras de 4m., con hilera de árboles a 1m. del bordillo, en alcorque de 1m., por 1m., con una distancia de 5m. entre árboles. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada para asegurar que el espacio peatonal no sea invadido por vehículos.

D.2.- Tramo entre calles Caracas y Santiago: 12m de ancho. Calzada a nivel de acera de 6m. (dos carriles de 3m), sentido sur-norte. Aceras de 3m., con hilera de árboles a 1m. del bordillo, en alcorque de 1m. por 1m., con una distancia de 5m. entre árboles. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada.

E.- Calle Juan Salinas:

E.1.- Entre calles Bogotá y Caracas: 14m de ancho. Calzada a nivel de acera de 3,50m. para circulación vehicular sentido sur-norte. Se asegurará la continuidad del eje de la vía con el tramo de las calles Río de Janeiro – Bogotá. El ancho de aceras será resultante del trazo de la calzada. A los costados de ella se dispondrá una hilera de árboles a 1,20m. de la calzada, en alcorques de 1m. por 1m., con una distancia entre árboles de 5m. En el costado oriental, junto a la hilera de árboles, se dispondrá un carril de 2,50m. para ciclovía. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada para impedir que los vehículos accedan al espacio peatonal.

E.2.- Entre calles Caracas y Santiago: Ancho variable, similar a lo establecido para tramo E.1., excepto porque no dispone de carril de ciclovía. La disposición de bolardos deberá tomar en cuenta el espacio



ORDENANZA ESPECIAL No. 0011

libre suficiente para acceso de vehículos de abastecimiento al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En el área de intervención restante se considerará lo siguiente:

- No se modifica el trazado vial ni el sentido de circulación de las vías.
- El transporte público que circula por la calle Caracas deberá hacerlo por la calle Santiago.
- En aceras se aplicarán los criterios constructivos y de arborización que contiene esta Ordenanza.

Art. 4.- ÁREAS VERDES Y ARBORIZACIÓN.- En las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, plazas, terrazas y espacios verdes dispondrán de arborización; el tipo de árbol, cantidad y variedad a implantar dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales deberán arborizarse por cuenta del promotor, en base a un proyecto específico. Se preferirán especies nativas.

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. No obstante, para las hileras de árboles en vías se recomiendan las siguientes especies:

- Árboles de 12 a 15 m de altura: Palmera coco cumbi o similar
- Árboles de 8 a 9 m de altura: calistenos o cepillos, yaloman o álamo verde

A partir de la publicación de esta Ordenanza, la Unidad Municipal de Reforestación deberá planificar y ejecutar la provisión de árboles para este proyecto.

Art. 5.- INFRAESTRUCTURA.-

1. **SERVICIOS BASICOS:** A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Empresa Metropolitana EMAAP y la EEQ S.A. deberán evaluar la condición y capacidad actual de sus redes en el área del proyecto urbanístico, tomando en cuenta las condiciones de ocupación de suelo que se especifican. Al efecto, las empresas indicadas deberán analizar o efectuar sus respectivos estudios, presupuestos y programación de las obras que se requieran.



2. SANEAMIENTO:

El proyecto sanitario deberá contemplar la reutilización de aguas lluvias y aguas residuales provenientes de duchas, por ejemplo para riego de áreas verdes, descarga de inodoros, etc.

3. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

El desarrollo de las redes eléctricas será subterráneo.

4. 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 para telefonía celular o fija debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.
- Los conjuntos habitacionales deberán contemplar un sistema centralizado de cableado estructurado para Internet banda ancha y televisión por suscripción.

5. GAS CENTRALIZADO:

Las edificaciones deberán contar con servicio de gas centralizado.

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.
- Todas las aceras serán tratadas con piso duro.
- Los proyectos arquitectónicos deben incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo la ubicación de mobiliario urbano, los cuales serán previamente aprobados por Quitovivienda.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastreo arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes de infraestructura.
- La faja de arborización debe emplazarse hacia el lado de la calzada.
- Las luminarias y mobiliario en general deben emplazarse en la faja de arborización.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas y señalizadas.
- No se permite colocar basureros de los edificios en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los proyectos, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.



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, y deberá incluir por lo menos los siguientes elementos:

- Bancas: asientos en espacios públicos: plazas, pasaje peatonal (c. Caracas), aceras anchas.
- Alcorques: de las dimensiones indicadas en el capítulo Trama Vial, serán rellenos con piedra de canto rodado.
- Papeleras: a ubicarse en ejes de arborización.
- Luminarias metálicas: a ubicarse en remates de ejes de arborización.
- Cabinas telefónicas, kioscos o similares: se ubicarán en los remates de los ejes longitudinales de arborización y servirán para conformar el espacio de uso público.
- Bolardos: a ubicar en las calles Caracas, Versalles y Salinas para limitar el acceso vehicular a zonas peatonales, debe, sin embargo, incorporar mecanismos que permitan el ingreso eventual de vehículos para emergencias médicas o de incendios.

Art. 8.- PASAJES PEATONALES Y CICLOVÍA.- Como se establece en el Art. 3. Trama Vial, la calle Caracas será de uso peatonal desde la Av. 10 de Agosto hasta la Av. América, para conectar los sistemas de transporte público que circulan por éstas y facilitar la conectividad de los barrios América y Manuel Larrea al parque El Ejido.

Este eje contempla al mismo tiempo un carril doble sentido para ciclistas, que deberá complementarse a futuro con otros proyectos de ciclovia del Barrio América, del parque El Ejido, y de los ejes de las Avs. 10 de Agosto y América.

Art. 9.- PLAZAS Y ESPACIO PÚBLICO.- La regularización y reforma vial prevista en este instrumento limita el espacio del automotor en beneficio de peatones y ciclistas. Las plazoletas que se conforman en las esquinas (Salinas y Bogotá, Caracas y Versalles, Manuel Larrea y Salinas) así como el pasaje de la calle Caracas, estarán conformadas como una superficie continua de piso duro, sin obstáculos (gradas o rampas) para circulación. El material de recubrimiento será de similares características a lo estipulado para aceras (Art. 6). Por su naturaleza (puntos de encuentro) estarán dotadas del mobiliario urbano correspondiente, entre otros: kioscos, cabinas telefónicas, bancas, papeleras y luminarias.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0011

Todas las edificaciones serán ochavadas en la esquina para ampliar las plazoletas de espacio público. La ochava se conformará al medir 6m. desde el vértice o esquina de la edificación.

Art. 10.- USO DEL SUELO.- Se plantea un proyecto polifuncional equilibrado entre vivienda, servicios, comercio y oficinas, con las siguientes precisiones:

- 1.- Manzanas comprendidas entre la Av. América y la calle Manuel Larrea (1, 2, 3 y 4): Se establece en forma general un uso múltiple, donde el uso principal sea vivienda, combinado con actividades de comercio y servicios.

Hacia las Av. América y calle Manuel Larrea se tomará en cuenta la vocación comercial y de servicios para promover edificaciones con dichos usos, mientras que en las calles Bogotá y Caracas se potenciarán las plantas bajas como sitios de encuentro, por lo que se establece un portal de dos pisos para promover el uso comercial y de servicios. Además, se dispone el ochave en las edificaciones para ampliar el espacio público y potenciar su utilización.

En estos ejes Este-Oeste se mantiene la residencia como uso principal. En caso de que se propusieran edificaciones comerciales en altura, éstas deberán independizarse de las de vivienda, con sus propios ingresos peatonales y vehiculares, y con estacionamientos diferenciados.

- 2.- Manzanas comprendidas entre las calles Manuel Larrea y Salinas (5 y 6):

Esta zona está determinada por la presencia de importantes prestatarios de servicios como el propio Instituto de Seguridad Social, el Servicio de Rentas Internas, el Banco del Pichincha, entre otros, por tanto se establece un uso prioritario de servicios (de oficinas, consultorios, despachos, notarías, etc.), con flexibilidad en las plantas bajas para usos comerciales.

Se establece expresamente que las edificaciones de la manzana 5 conformen un patio interior de manzana accesible y de libre circulación, es decir que será utilizado como espacio público sin restricción.

En el área de intervención, que abarca el área comprendida entre las vías Santa Prisca, Avs. 10 de agosto, América y Pérez Guerrero, se prohíben usos que generen contaminación, de conformidad con lo tipificado en las normas de la Ordenanza Metropolitana de Medio Ambiente. Además se prohíben usos no compatibles, tales como industrias o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos o



semejantes, terminales de transporte; y servicios tales como: prostíbulos, casas de masajes, cantinas, y otros de similar impacto.

Art. 11.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La Ordenanza promueve la conformación de un vecindario homogéneo en altura, por lo que las edificaciones serán de ocho pisos con las siguientes precisiones y excepciones:

- a. Planta baja y primera planta alta, ejes viales este - oeste: retiro de 3m. de la línea de fábrica, para conformar portal de dos pisos de altura.
- b. Segunda y tercera plantas altas: a línea de fábrica.
- c. Del cuarto al séptimo piso alto: retranqueo de 5m.

Art. 12.- ESTACIONAMIENTOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, SERVICIOS, OFICINAS: El número de estacionamientos se calculará según la normativa vigente en el Código de Arquitectura y Urbanismo, además de las siguientes normas:

- Los accesos vehiculares a los estacionamientos subterráneos se realizarán por las vías indicadas en el Plano de Movilidad, P-04.
- Todos los lotes baldíos, subutilizados o con construcciones precarias podrán ser destinados a estacionamientos públicos.
- Se prohíbe el uso de estacionamientos en la vía pública. Las bahías de estacionamiento temporal deberán disponer de un control municipal para evitar el estacionamiento permanente.

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 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, el texto prevalece sobre los planos.

Art. 14.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones del Proyecto Santa Prisca mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de edificación serán continuos en su construcción y altura, con los portales y retranqueos especificados.



ORDENANZA ESPECIAL No. 0011

- b) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia 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 ochavadas hacia los frentes de las vías. Se prohíben culatas.
- c) Para el diseño de las edificaciones de vivienda, se consideran como locales habitables: salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado. Hacia estos ambientes no podrá provocarse servidumbre de vista.
- d) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio comunal o interior de los conjuntos.
- e) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo conjunto 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.
- f) Los accesos peatonales al proyecto deben proyectarse como recibidores.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6m.
- h) Se preverán espacios con ventilación permanente para cilindros y calefones de gas. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio deberá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- i) Las edificaciones tendrán un portal continuo de 3m. de profundidad en sus primeros 2 pisos hacia las calles Bogotá y Caracas, y en la conformación de las esquinas como se indica en los planos adjuntos.
- j) El retranqueo de la cuarta planta alta será tratado como terrazas ajardinadas, de preferencia comunales, si se disponen hacia ellas áreas comunales, o privadas si se disponen hacia ellas áreas exclusivas.
- k) En los cuatro pisos más altos, las edificaciones deberán conformar bloques separados o con grandes sustracciones en las fachadas. En el caso de separaciones se cumplirá con lo establecido en las normas y ordenanzas que rigen en el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA ESPECIAL No.

0011

- l) No se permiten voladizos. En caso de balcones, éstos se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. Las molduras y salientes tendrán un máximo de 20cm. desde la línea de fábrica y plano exterior de la edificación.
- m) El área verde comunal estará en planta baja y en las terrazas ajardinadas del 4to. piso alto y/o en la terraza de las edificaciones. En el caso de disponerlas en las terrazas, el proyecto deberá cumplir con las condiciones de aislamiento acústico (p. ej. Cámara de aire) necesarias para no afectar a los propietarios de los pisos inmediatamente inferiores.
- n) No se podrá construir en planta baja en las áreas verdes comunales, a excepción de circulaciones peatonales verticales o pies derechos de la estructura soportante de los bloques altos si fuera el caso.
- o) En caso de ubicar los secaderos de ropa exteriores en la terraza del último piso, deberá retirarse al menos 5m. del borde exterior y tener cerramientos perforados de al menos 2,50 m de altura.
- p) Los salones comunales serán accesibles desde las áreas verdes que no estén ubicadas en planta baja, es decir podrán estar en el 4to. piso alto y/o terraza del último piso. Deberán diferenciarse de la edificación por medio de aperturas en las fachadas o de la separación entre bloques.
- q) Los inmuebles que pertenezcan al patrimonio edificado de la ciudad y que estén ubicados dentro del área de estudio podrán acogerse al programa municipal "PON A PUNTO TU CASA", gestionado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito a través de la Gerencia de Suelo y Vivienda – Quitovivienda, que destina recursos para el mejoramiento del inmueble mediante créditos blandos, bajo las condiciones y requisitos que el programa exige.

Art. 15.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige según el siguiente cuadro:



RESUMEN DE EDIFICABILIDAD						
LOTE	ÁREA DEL TERRENO (m2)	No. PISOS	COS PB		COS TOTAL	
			%	m2	%	m2
1	2.534,81	8	50%	1.267	430%	10.900
2	1.937,83	8		969		8.333
3	3.236,84	8		1.618		13.918
4	4.600,94	8		2.300		19.784
5	2.665,00	8		1.333		11.460
6	1.406,57	8		703		6.048
TOTAL	16.381,99			8.191		70.443

Art. 16.- DIMENSIONES Y AREAS MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de las viviendas serán las de la normativa vigente en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

La altura mínima útil de los locales en las plantas altas será de 2,40m.

La altura mínima útil de los locales en planta baja y primer piso alto será de 3.00m

Art. 17.-VOLUMETRÍA.- Se establece la siguiente volumetría:

- Altura de edificación: 8 pisos. La limitación de altura se considerará a la última losa habitable.
- Portales: De dos pisos de altura y tres metros de ancho, en las calles Bogotá y Caracas.
- Ochaves: En las esquinas, excepto hacia la Av. América.
- Retranqueo: De 5 m. desde la cuarta planta alta.
- Cuatro últimos pisos: En una misma manzana, sobre la tercera planta alta se dispondrá la edificación retranqueada en bloques verticales, evitando la conformación de una masa edificada de predominancia horizontal, según se aprecia en el plano de Volumetría P-08-C.
- Remate: Todas las edificaciones tendrán como remate terrazas horizontales como superficie predominante (mayor a 75%).



ORDENANZA ESPECIAL No. 0011

g) 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. 18.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- En los conjuntos habitacionales, la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12m² por vivienda y 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. 19.- 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, en forma previa a su ingreso a la Administración Zonal.

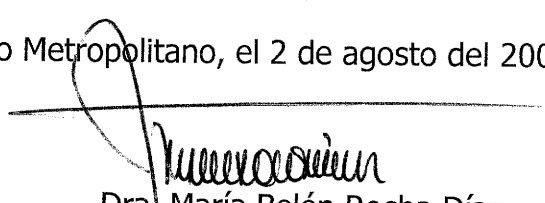
QUITOVIVIENDA ofrecerá a los proyectistas o promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento, así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, QUITOVIVIENDA procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo para que la Administración Zonal continúe el proceso de Registro de Aprobación, pronunciándose sobre aspectos específicos no estipulados en la presente Ordenanza Especial.


Art. 20.- NOTAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que dispongan el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y el Código de Arquitectura contenido en el mismo texto legal.

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 2 de agosto del 2007.


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


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



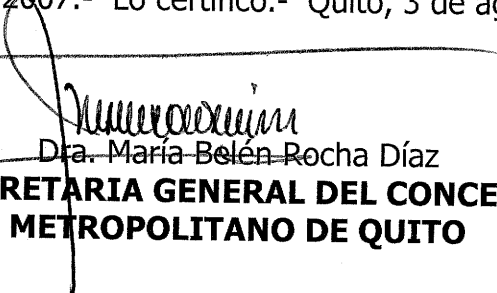


ORDENANZA ESPECIAL No.

0011

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 19 de julio y 2 de agosto del 2007.- Lo certifico.- Quito, 3 de agosto del 2007.

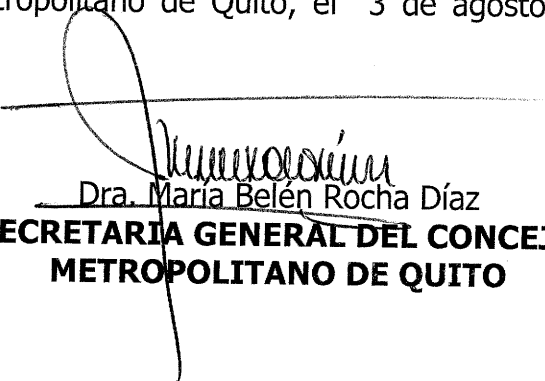

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Quito, 3 de agosto del 2007.

EJECÚTESE:

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano de Quito, el 3 de agosto de 2007.- Quito, 3 de agosto del 2007.


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

R.B