



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0012**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-2007-018 de 22 de enero 2007, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

**CONSIDERANDO**

- Que** mediante Ordenanza Especial No.006, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó el Proyecto Urbanístico " Ciudad Bicentenario El Tajamar", sector Pomasqui, el 15 de diciembre del 2005;
- Que** el 31 de enero del 2006 se aprobó la fusión por absorción de la Empresa del Centro Histórico, ECH (absorbente) con la Compañía Quitovivienda (absorbida) y cambio de denominación por la de EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ, la misma que asume todos los derechos, obligaciones y compromisos adquiridos por Quitovivienda, tales como la propiedad del lote A3-4 de la ex hacienda El Tajamar, objeto de este Proyecto de Ordenamiento Urbanístico;
- Que** las características topográficas y de calidad del suelo del borde de la Quebrada "Curiquingue" (límite nor-oriental) han modificado el trazado vial de este sector del proyecto, lo que deriva en una reforma geométrica del amanzanamiento en los sectores A3-2 y A3-3;
- Que** se cuenta con el informe previo de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, emitido en oficio No. 03225 de 15 de noviembre del 2006;

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0006 DEL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO EL TAJAMAR", SECTOR POMASQUI.**

**Art. 1.- DESTINO DEL PROYECTO.-** La Ciudad Bicentenario El Tajamar se destina principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se le declara Proyecto de Vivienda de Interés Social. El órgano municipal de vivienda deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos – SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las



0012

**ORDENANZA ESPECIAL No.**

viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuesto de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

**Art. 2.- IMPLANTACIÓN.-** La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario El Tajamar" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza especial, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del Río Monjas, etc., correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

**Art. 3.- 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	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás
A-3-2	Bco. Caja de Crédito Agrícola Ganadero	3.84 Hás.
A-3-3	Inmobiliaria LARES C. Ltda.	22.31 Hás.
A-3-4	Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	29.70 Hás.
A-3-5 (parcial)	Trasandina Agrícola Ganadera	18.45 Hás.
	SUMAN	75.72 Hás.

Los límites están definidos en el plano PM 02, "Delimitación del Proyecto", Anexo a la presente Ordenanza.

**Art. 4.- 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".-** 28,60 m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60 m. de ancho (c/carril de 3.65m); parterre central arborizado, 3m. de ancho;



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0012

cada calzada con espaldón interno de 1,20 m.; espaldón de 3m.; y cuneta de 1,30 m.

**B) Colectora.-** Av. El Tajamar de 25 m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14 m. (c/carril 3.50m.); parterre central de 3m. de ancho para arborización. 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. como faja de espacio público semicubierto junto a edificaciones para paseo comercial (el diseño de la acera cubierta será provisto por la Gerencia de Suelo y Vivienda - QUITOVIVIENDA de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor); y, 2m. de acera de circulación peatonal. 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.

**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.

**C.3.-** Vía interna de dos carriles (calle A, B y C , por ejemplo) de 12m. de ancho; Calzada de 3,50m. Circulación en un sentido. Carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m; y acera de 4,00m para circulación peatonal (2,00m) y tráfico de bicicletas (2m). Acera opuesta de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6m. máximo. Ver detalle lámina PM-05.

**C.4.-** Vía interna de dos carriles (Calle 1 (parcial), 4 (parcial) 6, 8, 10, por ejemplo) de 12m. de ancho. Calzada de 6m. (dos carriles de 3m), doble sentido. Aceras de 3m. combinadas (piso duro 50% y césped



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

50%), arborizadas cada 6m. máximo. Ver sentido de vías en lámina PM-05.

**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.

**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 y ciclistas que cruza sobre la vía troncal metropolitana. De 4m. de ancho mínimo, se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso, En éstas la pendiente no superará el 10%. En pendientes mayores al 6% el piso debe ser antideslizante.

**F) Transporte Público.-** Se ha previsto recorrido del transporte público por las vías: calle C, Av. Tajamar, calle D y calle 2, que se enlacen con el sistema vial metropolitano al norte con la vía de acceso y puente proyectado sobre el Río Monjas; y al sur con la vía a Mariana de Jesús. El plano PM-08 detalla la ubicación de paradas, que se ubicarán en las bahías de estacionamiento lateral previstas en los perfiles viales. Las paradas deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Capítulo IV, sección séptima: Espacio Público y Mobiliario Urbano, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**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 definitivo de sistema vial realizado por ASTEC Cía. Ltda.,
- b) Entre vías colectora [tipo B)] y local [tipo C.1), C.3), C.4)]: radio mínimo de bordillo 6m. y,
- c) Entre vías local y local [tipo C.1), C.3), C.4), C.5)]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos.

- 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.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

- 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. 5.- 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., serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes;
- 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 se combinará 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 vivienda, como mínimo, sin tomar en cuenta los arbustos.

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

**Art. 6.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA.-** Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS: Se dispone a las empresas y corporaciones metropolitanas EMAAP, EMOP y a la EEQ S.A., atender prioritariamente las obras de servicios básicos del proyecto El Tajamar durante el año 2007, a fin de que se pueda 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 efectuar los estudios, presupuestos y programación de las obras.



0012

**ORDENANZA ESPECIAL No.**

2. SUSPENSIÓN DE OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS EN EL LOTE A-3-5: El Concejo Metropolitano dispone a las empresas EMAAP, EMOP, EEQSA, 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 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 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 de Quito, coordinar con los moradores de estos asentamientos y los posesionarios todas las acciones técnicas, económicas y legales que posibiliten su incorporación a este proyecto municipal.
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 obtendrán la autorización de la EMAAP a través de la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
  - A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.
  - Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, deberán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).
  - El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EMAAP.
5. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:
  - El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. 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.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

### 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 de telecomunicaciones 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. 7.- 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 +/- 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, al momento de inicio de estos trabajos por parte del promotor.
- El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada.
- 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, señalizadas y arborizadas.

**Art. 8.- 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.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

- 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: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento.
  - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, 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. 9.- CICLOVÍA.-** El proyecto promueve 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 se interrumpa en cualquier lugar de la urbanización.

**Art. 10.- ENTORNO NATURAL.-** Los bosques, vertientes y otros agentes 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 ciclo vías. Las propuestas específicas deberán presentarse a la municipalidad de forma conjunta con los proyectos habitacionales o de equipamiento de los terrenos colindantes.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la EMOP la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

**Art. 11.- USO DEL SUELO.-** Se plantea una ciudad polifuncional equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales en normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:





## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

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. 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%, y COS TOTAL: 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.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

### 5.- EN BORDE DE QUEBRADA RÍO 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. Se coordinará con la EMAAP la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas.

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).

A esta franja será restringido el ingreso peatonal, con excepción de sitios donde puedan emplazarse miradores esporádicos construidos con todas las



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

seguridades y responsabilidad técnica de especialistas, 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, conservará la vegetación natural y se complementará con vegetación arbustiva, plantas rastreras, césped, etc.

- 6.- SALAS COMUNALES: Se construirán en lugares estratégicos, de forma que sirvan a varios conjuntos habitacionales; concebidos como salas de usos múltiples.

**Art. 12.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura de las edificaciones se establece de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hasta cinco pisos: En vías que marcan los límites de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana), Av. El Tamar, calle A y calle I.
- b) Hasta cuatro pisos: En las calles transversales vehiculares entre las calles "B" y "D" y en las calles transversales peatonales entre "C" y "D".
- c) Hasta tres pisos: En las calles transversales peatonales entre las calles "B" y "C" y en el resto de vías, interiores de manzana y pasajes peatonales.

Se autoriza construir casas progresivas de un piso, siempre que se construyan las fachadas de por lo menos dos pisos hacia los espacios públicos y comunales.

**Art. 13.- USOS NO PERMITIDOS.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias 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. 14.- ESTACIONAMIENTOS.-**

- Vivienda: En conjuntos habitacionales, la dotación mínima de estacionamientos por vivienda será de una plaza por cada vivienda. Se habilitarán plazas para visitas en las bandas de aparcamiento lateral previstas en las vías.
- Comercios, servicios, oficinas: 1 estacionamiento por cada 100m<sup>2</sup> de construcción.
- Equipamiento y recreación públicos: 1 estacionamiento por cada 250 m<sup>2</sup> de suelo, +/-10%.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

En la centralidad que el proyecto urbanístico contempla en el sector A3-3, áreas de equipamiento MEQ-1 (de propiedad municipal), MEQ-3 y MEQ-5 (de propiedad privada) se podrán construir estacionamientos en subsuelo para usuarios de los equipamientos a partir de un acuerdo entre el Municipio y el propietario del suelo. De haber excedente, se podrá disponer el uso para conjuntos habitacionales contiguos.

- Los estacionamientos serán de 2,35m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6 m.
- Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinado de ancho no menor a 5m.
- Con el fin de conformar mayor superficie verde y facilitar la absorción de aguas lluvias por parte del suelo natural, se dispone que al menos el 50% de la superficie de aparcamiento sea permeable, esto es terminada con adoquín hueco o similar.

**Art. 15.- 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 se absolverán por parte de la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

**Art. 16.- 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 hasta cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: Calles A, B, C y D y varias calles transversales. En las calles A y D se establece un portal comercial de un piso de altura.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

- b) Vivienda multifamiliar aislada (con zócalo comercial o sin él): conjunto discontinuo conformado por bloques aislados de hasta cinco pisos, distribuido en las vías que marcan los límites de la urbanización y en la zona de plaza cívica: Calle A, calle D, Av. El Tajamar, calle F y varias calles secundarias. En los bloques de las manzanas 19,20 y 21 (Calle A), se pueden unir hasta 5 bloques para formar una sola edificación.
- c) 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.
- d) Vivienda continua baja: Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- e) Vivienda agrupada baja: Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, organizadas alrededor de patios comunes. Define un borde de manzana y se introduce en ella.
- f) Zócalo comercial en edificios de vivienda: Locales comerciales ubicados en planta baja de edificios de vivienda, en relación directa con el espacio público.

**Art. 17.- EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas PM-12, PM-14 y PM-15, que detallan los coeficientes de ocupación de planta baja y total de cada manzana, así como la superficie. Se permite una tolerancia +/-10% sobre las áreas edificables.

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 vivienda y demás normativa.

**Art. 18.- 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 ni rejas o protecciones de ventanas o puertas hacia las fachadas.



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

En las áreas de equipamiento emplazadas entre la autopista Manuel Córdova Galarza 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. 19.- EDIFICACIONES.-** Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario 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 de proyecto será una manzana.
- e) En las áreas comunales se pueden 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) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, el Promotor instalará, a más del circuito de alarmas, protecciones de puertas y ventanas por el interior de todas las viviendas, sea cual fuere su nivel de acabados. La Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.

*[Firma]*



## ORDENANZA ESPECIAL No.

0012

- h) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- i) 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 proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- j) 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. 20.- PATIOS.-** Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán espacios 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 podrán 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 a 12 m<sup>2</sup>. no podrán iluminarse ni 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 y luz será de nueve metros cuadrados, con un lado no menor de 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 m<sup>2</sup>, pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9 m<sup>2</sup>. 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. Estos patios sí permiten la iluminación y ventilación de locales



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0012

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 (2,85 metros), siempre que la superficie mínima de cada patio no se vea afectada.

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. 21.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

#### PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO DIMENSIONES MINIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	AREAS UTILES MINIMAS DE LOS LOCALES M2				LADO MENOR DE LOCAL MTS.
	NUMERO 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	9,5	9,5	9,5	9,5	2,50
DORMITORIO 2		8,0	8,0	8,0	2,00
DORMITORIO 3			6,0	8,0	2,00
DORMITORIO 4				6,0	2,00
TOTAL AREA UTIL	33,0	41,0	49,0	58,0	

Area de lavado y secado integrada	1,8	1,8	1,8	1,8	1,20
Area de lavado y secado independiente	4,5	4,5	4,5	4,5	1,50





## ORDENANZA ESPECIAL No. 0012

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 aceptará una reducción no mayor al 5% en el lado menor de los locales, siempre que no se afecte su área mínima.

Además se observará lo siguiente:

- 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 de Quito 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 menor de cuatro metros.
- Ancho útil de escaleras interiores de la vivienda: 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 1.20m. Para mayor número de viviendas atendidas por piso, las circulaciones no serán menores de 1.20m.
- Se aceptará una dimensión mínima de hasta 2,70 m. 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. 22.-VOLUMETRÍA.-** Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: 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.



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0012**

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

**Art. 23.- ÁREAS VERDES COMUNALES.-** Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12 m<sup>2</sup> por vivienda como mínimo.

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. En cualquier caso, la dimensión mínima de las áreas verdes computables no será menor a 2,00m.

**Art. 24.- 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. Estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por QUITOVIVIENDA, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. Los recursos captados por estas gestiones, se reinvertirán exclusivamente en programas de vivienda y equipamiento de interés social, sea en: adquisición de tierras destinadas a nuevos desarrollos (los bienes

8  
7

*[Firma]*



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0012

adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad Metropolitana 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 protocoliza con esta Ordenanza el cuadro No. 2 de detalle del Equipamiento Urbano por lote y por propietario, donde se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

**Art. 25.- 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 de Quito 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, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Registro de aprobación de Planos en la Administración Zonal.

**Art. 26.- 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 recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio



## ORDENANZA ESPECIAL No. 0012

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 Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

**Art. 27.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.-** Con la finalidad de garantizar las condiciones más adecuadas de habitabilidad posterior a la entrega de viviendas, la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano elaborará un Reglamento que norme la Convivencia y el Uso del Espacio Comunal, el cual será entregado al promotor para que lo incorpore obligatoriamente como documento habilitante en todos los instrumentos de venta de las viviendas (Promesas de Compra Venta, Venta de derechos fiduciarios, Escrituras finales de transferencia) de forma que el comprador conozca los derechos y acepte las obligaciones y responsabilidades que adquiere respecto al conjunto habitacional y al espacio comunal. En dichas escrituras deberá constar la obligación de incluir el Reglamento mencionado en todas las transferencias posteriores del inmueble, de forma que se asegure el cumplimiento permanente del mismo en el futuro. La Municipalidad verificará el cumplimiento de este Reglamento a través de la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal respectiva.

**Art. 28.- 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 objeto de esta Ordenanza a las redes urbanas del sector, a cuyo efecto se presentarán los informes de las empresas respectivas.

**Art. 29.- GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.-** Los propietarios de los terrenos rendirán garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad del Distrito 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.

*[Firma]*



**ORDENANZA ESPECIAL No. 0012**

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, la Municipalidad emitirá un título de crédito al propietario por el valor de dichas obras.

La hipoteca se cancelará 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. 30.- 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 FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de marzo del 2007.

Lic. Margarita Carranco  
**SEGUNDA VICEPRESIDENTA  
ENCARGADA DE LA PRIMERA  
VICEPRESIDENCIA DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

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

85



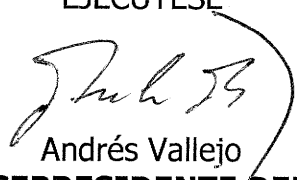
**ORDENANZA ESPECIAL No. 0012**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

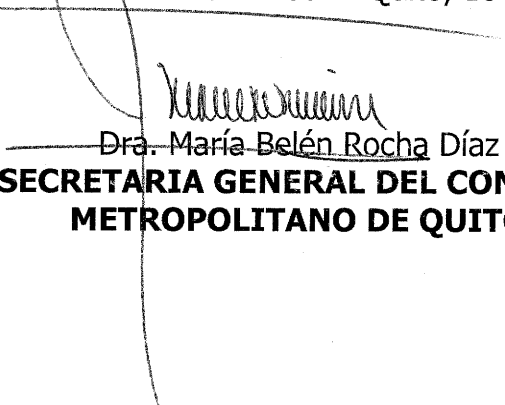
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 1 y 15 de marzo del 2007.- Lo certifico.- Quito, 15 de marzo del 2007.

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, 16 de marzo del 2007.

**EJECÚTESE**  
  
Andrés Vallejo  
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO  
ENCARGADO DE LA ALCALDÍA**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Primer Vicepresidente del Concejo encargado de la Alcaldía Metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito, el 16 de marzo del 2007.- Quito, 16 de marzo del 2007.

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

  
R.B/Silvia V.

