

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-2009-382 de 25 de mayo del 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza Especial No. 012, sancionada el 16 de marzo del 2007, se emitió la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 006 del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar", sector Pomasqui;

Que el 13 de marzo del 2008, el Directorio de la EMDUQ resolvió crear la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario, con la finalidad de implementar la construcción del proyecto de vivienda social Ciudad Bicentenario;

Que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del Proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario", mediante Resolución No. C0293 del 16 de abril de 2008;

Que por las características topográficas, calidad de suelo, vestigios arqueológicos, así como por las reformas que se efectúan en la vía a San José de Morán, es necesario modificar la geometría vial de las calles A, B y conformación de manzanas afectadas;

Que los asentamientos irregulares del sector A3-5, incluidos en el alcance de la Ordenanza Especial Sustitutiva No. 012 del Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario "El Tajamar", han continuado creciendo en forma espontánea, lo que hace impracticable la iniciativa propuesta en la Ordenanza 0012 de 16 de marzo de 2007, vigente;

Que con el propósito de afectar al menor número posible de viviendas construidas en el lote vecino A3-5, la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas EMMOP ha modificado el trazado vial de la Autovía Mitad del Mundo en el sector sur-oriental del lote A3-4;

Que se cuenta con informes previos favorables tanto de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, remitido en oficio No. 1188 de 3 de abril del 2009, como de Procuraduría Metropolitana mediante expediente 1525-2008 de 8 de abril del 2009.



EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 012, SOBRE EL PROYECTO URBANÍSTICO "CIUDAD BICENTENARIO", SECTOR POMASQUI.

Art. 1.- Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No. 12, del Proyecto Urbanístico "Ciudad Bicentenario El Tajamar", sector Pomasqui, sancionada el 16 de marzo del 2007;

Art. 2.- DESTINO DEL PROYECTO.- El Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario está destinado principalmente a familias de escasos recursos económicos que no disponen de vivienda, por lo que se la declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Art. 3.- BENEFICIOS.- El órgano municipal de vivienda deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local.

Art. 4- IMPLANTACIÓN.- La implantación del Proyecto Municipal de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" será la que consta en el plano A-01 que se agrega como anexo de esta ordenanza, con sus límites, accidentes geográficos, bordes de quebrada y del río Monjas, etc., correctamente emplazados en la información cartográfica de la municipalidad.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso público, señaladas expresamente como tales en el proyecto se transfieren a la propiedad Municipal; el resto de predios continúan bajo el dominio de sus actuales propietarios, debiendo desarrollarse según las asignaciones de uso de suelo del presente Proyecto Especial.

Las áreas que en la Ordenanza Especial No. 012 se destinaron a equipamiento urbano en el lote A3-5 excluido, deben recuperarse en las inmediaciones del proyecto Bicentenario. La Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario elaborará su propuesta en coordinación con las Direcciones Metropolitanas de Planificación,



Financiera y Procuraduría, para conocimiento y resolución de adquirir por parte del Concejo Metropolitano.

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

LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE	USOS DEL SUELO
A3-1	Cacuango Herrera José María	1.42 Hás	EQUIPAMIENTO
A3-2	Banco Caja de Crédito Agrícola Ganadero	3.84 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-3	Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	22.31 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
A3-4	Empresa de Desarrollo Urbano de Quito	29.70 Hás.	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
	SUMAN	57.27 Hás.	

Los límites se definen en el plano PM-02, "Delimitación del Proyecto", de la presente Ordenanza Especial.

Art. 6.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS.- En caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación in situ, la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario queda autorizada a tomar las medidas reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

Art. 7.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son los siguientes:

- A) **Troncal Metropolitana a denominarse "Mitad del Mundo".-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (cada carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3m. de ancho;

98
7



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

B) Colectora.- Av. El Tajamar de 25m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3m. de ancho para 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 Autovía Mitad del Mundo, de 16m. de ancho. Calzada de 3,50m. Acera oriental de 5m. que se divide en: 2m., de acera de circulación peatonal y 3m. de faja ajardinada con arborización junto a la edificación, área que podrá utilizarse parcialmente como lugar de encuentro o sitio de usos lúdicos, esparcimiento, lectura, café, heladería o similares, previa autorización de la Administración Zonal.

Carril para tráfico de bicicletas de 2m., faja de árboles de 1m., y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2m. Faja de 2,5m. de 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 un carril (calles 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 4m. para circulación peatonal (2m.) 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 (Calles 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 50%),

907



arborizadas cada 6m. máximo. Ver sentido de vías en lámina PM-05.

- 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, pero se recomienda un ancho mayor hacia las áreas de equipamiento. Deben disponerse rampas de acceso, y 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. Tamar, calles D y 2, a fin de que se enlace con el sistema vial metropolitano, 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 preferentemente se ubicarán en las bahías de estacionamientos laterales previstas en los perfiles viales. Las paradas deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas en el Capítulo III, sección correspondiente al 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.3) y C.4)]: radio mínimo de bordillo 6m.; y,
 - c) Entre vías local [tipo C.3), C.4) y C.5)]: radio de 3m. en ángulos agudos y 5m. en ángulos obtusos.
- En los casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.

98
7



- Cuando las dos veredas sean 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. 8.- 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 protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada debe estar orientada hacia especies nativas. Se sugiere conservar la vegetación endémica y combinarla 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.

La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los distintos estamentos de la Municipalidad: Reforestación, Parques y jardines de la EMMOP, etc.

Art. 9.- INFRAESTRUCTURA.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito ó sus Empresas, con las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social "Ciudad Bicentenario" , se dispone a las empresas y corporación EMAAP, EMMOP-Q, y EEQ S.A, y CORPORACIÓN DE SALUD AMBIENTAL "VIDA PARA QUITO", apoyar prioritariamente a la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario en las gestiones que correspondan para financiar y construir -según el caso- obras de servicios básicos, conexiones domiciliarias, áreas verdes y paisaje urbano.

56
97



2. La Unidad Ejecutora del proyecto deberá coordinar ante los organismos de crédito los procesos y trámites para obtener recursos para financiar las obras de urbanización y equipamiento. El Municipio garantizará las obligaciones correspondientes. Estos recursos se reembolsarán a la municipalidad al final de la operación con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.

3. SANEAMIENTO AMBIENTAL:

- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas residuales provenientes de aguas lluvias y duchas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización.

4. 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.

5. TELÉFONIA 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. 10.- 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%.
- Las aceras serán construidas de conformidad al diseño a proveerse por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano.



- La banda de césped debe emplazarse adyacente a la edificación.

Art. 11.- MOBILIARIO URBANO.- La ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección correspondiente al Espacio Público y Mobiliario Urbano de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las gestiones necesarias para su instalación deben realizarse con directa participación de la comunidad.

- No se permite colocar basureros o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse dentro del área de los conjuntos habitacionales y no en las aceras o áreas de uso público.
- Al interior de los conjuntos habitacionales:
 - Arborización: 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.
 - Papeleras: a razón de una por cada diez viviendas.
 - Luminarias: Lámparas guías para tránsito seguro nocturno.

Art. 12.- 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. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito específico independiente del vehicular asegurando su continuidad en la urbanización.

Art. 13- 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 ciclovías.

En cuanto al entorno cercano, se coordinará con la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas EMMOP-Q la ejecución de los trabajos necesarios para la recuperación del área de canteras cerradas aledañas al proyecto.

Art. 14.- USO DEL SUELO.- Se plantea una ciudad polifuncional, equilibrada entre vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe

56
7



introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales en normas de la Dirección Metropolitana de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos del suelo:

1.- EN LOS VECINDARIOS:

La residencia se emplaza en las supermanzanas o vecindarios cuyo uso principal es la vivienda, combinado con actividades domésticas de comercio, servicios y productivas, tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet y servicios similares. Se preferirá el emplazamiento de dichos comercios o servicios sobre las vías longitudinales.

2.- EN VÍAS LOCALES:

Se mantiene la residencia como uso principal. No obstante, el espacio público ha de potenciarse como lugar de encuentro o de concurrencia moderada.

Calle D: Se establece un zócalo multiuso, de 3m. de altura en promedio. Los usos no residenciales aceptados son los siguientes :

- Comercio variado y servicios urbanos, tales como puntos de pago y atención de servicios públicos, cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, bares, negocios de ferretería, decoración, línea blanca, minimercado, frutería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza y similares.
- Estudios y consultorios profesionales.
- Equipamiento barrial o comunal.
- Talleres artesanales y de reparación variada de bajo impacto, sin ocupar el área pública.

3.- EN VÍA COLECTORA:

Av. El Tajamar: Se establece vivienda como uso principal.

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.

58
1.



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

5.- EN BORDE DE QUEBRADA RIO MONJAS:

Retiros hacia el río Monjas:

Se considera que los taludes y el 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:

- a). Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos: Podrán construirse a partir de 40 m., desde el borde superior de quebrada.
- b). Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, camineria, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30 m. desde el borde superior de quebrada.
- c). 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.

98



- d). 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).

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

6.- EN MANZANAS 19, 20 Y 21, LOTE A3-4:

Estas manzanas se desarrollarán de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permitan su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.

Art. 15.- 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 sur y oeste de la urbanización: Calle D (adyacente Este a Troncal Metropolitana).
- b) Hasta cuatro pisos: Av. El Tajamar; calle A sector A3-3, manzanas 22 y 23; en los conjuntos ya contruidos con esta altura a la fecha de expedición de esta ordenanza y donde los planos anexos a esta ordenanza o proyecto especial lo precisen.
- c) Hasta tres pisos: En el resto del territorio.
- d) Los edificios de equipamiento pueden asimilarse a las alturas de edificación del frente.

Art. 16.- USOS NO PERMITIDOS.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal.

987



Art. 17.- ESTACIONAMIENTOS.- Vivienda: En conjuntos habitacionales, se procurará alcanzar la dotación de un estacionamiento en superficie por cada vivienda y en ningún caso menos de un estacionamiento por cada dos viviendas, pudiendo instalarse estacionamientos subterráneos siempre que sus costos sean aceptados cancelarse por parte de los usuarios. Las plazas de parqueo para visitantes serán exclusivamente las planificadas en las bandas laterales de las vías. No serán exigibles al interior de los conjuntos habitacionales.

En las manzanas de pendiente accidentada (superior al 15%), se dispondrán todos los estacionamientos que sean factibles sin la obligatoriedad de construir muros de contención o elementos similares.

- **Comercios, servicios, oficinas:** Un parqueo por cada 50m² de área útil. Formarán parte de la dotación los estacionamientos públicos previstos en la banda lateral a lo largo de la calle.
- **Equipamiento y recreación públicos:** 1 estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/-10%
- Los estacionamientos serán de 2,50m. x 5,00m. como mínimo y la circulación no menor a 6 m., excepto en los proyectos ya aprobados por la municipalidad.
- La relación de estacionamientos respecto al frente de lote será libre.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- En los puestos de aparcamiento el área de rodadura será cementada o adoquinada con el fin disponer de mayor superficie verde.
- Por el carácter social del proyecto no se exigirá el estudio de impacto de tráfico.

Art. 18.- FORMA DE OCUPACIÓN.- La circulación pública y los accesos peatonales no pueden modificarse en concepto ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura

987



manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De persistir interrogantes o incongruencias, éstas serán absueltas por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario.

Art. 19.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.- La conformación de los conjuntos habitacionales establece los siguientes tipos de edificación:

- a) **Vivienda multifamiliar continua:** conjunto de organización lineal conformado por bloques de cuatro o cinco pisos de altura, que define bordes de manzana no permeables: En calle D se establece un zócalo descrito en el numeral 2 del Artículo 14 de esta ordenanza.
- b) **Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.
- c) En las escrituras de transferencia de las viviendas progresivas, deberá constar la obligatoriedad del propietario de la vivienda de hacer sus ampliaciones únicamente con el mismo sistema constructivo del inmueble que recibe y hasta la altura permitida; y si pretendiera emplear un sistema diverso deberá constar que la municipalidad deslinda cualquier responsabilidad sobre la estabilidad y consecuencias futuras del inmueble, aún si el dueño de la vivienda dispusiera de un estudio estructural específico, con memoria de cálculo y firma de responsabilidad de especialista estructural.

En el límite sur de la urbanización (Av. El Tajamar), las edificaciones conformarán un borde continuo con viviendas unifamiliares o multifamiliares.

Art. 20.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos de las láminas PM-13, PM-15 y PM-16, 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.

98
97



Art. 21.- LÍNEA DE FÁBRICA.- La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. 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. Se podrá retirar de la línea de fábrica solo por razones constructivas, el espacio residual será tratado como parte de la acera.

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

Art. 22.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques 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.
- c) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- f) A fin de evitar el deterioro de la imagen urbana de los conjuntos habitacionales, las protecciones de puertas y ventanas serán instaladas en el interior de todas las viviendas. La Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.

987



- h) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.
- i) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- j) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 6m², su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura. El local será íntegramente revestido con cerámica.

Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en lugares estratégicos, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de tres o más conjuntos habitacionales.

Art. 23.- ACCESO.- Se preverán patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales que funcionen como espacios de distribución y organización funcional de la vivienda.

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.

Art. 24.- PATIOS.- Los patios posteriores o patios de aire y luz de las viviendas tendrán tres metros de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12 m²., pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a 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 m². útiles, siempre que se observe una separación de 6m. 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 habitables.

Esta norma solamente se permite en conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

A los patios de aire-luz de superficie menor a 12m²., 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

987



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.

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.

Art. 25.- DIMENSIONES MÍNIMAS ÚTILES DE LOCALES DE VIVIENDA.-

**PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO
DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS**

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m2)				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	6,00	6,00	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)	9,00	9,00	9,00	9,00	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente interior)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00
ÁREA DE LAVADO (individual exterior)	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50
ÁREA DE SECADO	2,25	2,25	2,25	2,25	1,50



Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, no se admitirá más tolerancia que el 5% 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.

Cuando el proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m² y lado mínimo de 1.70m. Adicionalmente se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista el local correspondiente a la sala de acuerdo a las dimensiones y áreas mínimas señalada. El área mínima de cocina y comedor será de 8 m² y lado mínimo de 2.5 m, la sala deberá tener un área mínima de 9 m² y lado mínimo de 2.70m.

Además se observará lo siguiente:

- Los conjuntos habitacionales deben proyectarse con las viviendas íntegramente concluidas, es decir al tope de su capacidad de crecimiento.
- 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.
- 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.

Art. 26.- 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
- 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) Los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.

587



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

Art. 27.- ÁREAS VERDES COMUNALES.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12m² 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 2m. y la caminería del interior de manzana no será menor a 1m. de ancho.

Art. 28.- 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.- Estos terrenos pasan a propiedad de la municipalidad en calidad de bienes inmuebles municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario, 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 adquiridos aumentarán el capital de la empresa), o financiación de obras de servicios básicos.

En cualquier caso la empresa informará anualmente a la Municipalidad 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.

Forma parte de 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.

587



Art. 29.- 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 Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario 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 para el promotor o constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario de la Empresa de Desarrollo Urbano, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

Art. 30 .- ESTÍMULOS.- Dado que Ciudad Bicentenario es un proyecto institucional con finalidad social , de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, se dispone que los proyectos de los conjuntos habitacionales sean tramitados con:

- **Exoneración total de los pagos de tasas o impuestos municipales:** Tasa de aprobación, garantías, pagos administrativos, pago al cuerpo de bomberos, y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites institucionales; Registro de planos, Licencia de Construcción, Declaratoria de Propiedad Horizontal, Permiso de Habitabilidad, entre otros.
- **Exención de presentación de informes de factibilidad de servicios:** Agua, alcantarillado, luz eléctrica, etc.
- **Validación del Informe general del Cuerpo de Bomberos** para el proyecto Ciudad Bicentenario.

Art. 31.- 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.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- A los terrenos del sector A3-5 excluidos de la presente Ordenanza (Cooperativas 15 de Julio, Valle Hermoso y Unidad Nacional), se les asigna Uso Residencial 2 (R2) y zonificación D203-50. (Ver lámina PM - 09').

SEGUNDA.- Se deroga expresamente la Ordenanza Especial No. 012 y sus anexos.

98
7



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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 28 de mayo del 2009, Año del Bicentenario.

Gonzalo Ortiz Crespo
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

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

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 30 de abril y 28 de mayo del 2009 .- Lo certifico.- Quito, 29 de mayo del 2009.

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 29 de mayo del 2009.

EJECÚTESE

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de mayo del 2009.- Quito, 29 de mayo del 2009.

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

R.B