



ORDENANZA ESPECIAL 0017

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2009-548 de 8 de julio del 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 0255 del Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 413 de 28 de agosto de 2008, establece la posibilidad de expedir Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, que regulen aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos de suelo;

Que mediante Ordenanza 3470, publicada en el Registro Oficial 214 de 19 de noviembre de 2003, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó el Ordenamiento Urbanístico para un sector de la ex hacienda “El Garrochal”, ubicada en las Avdas. Turubamba, Padre Carollo y Escalón 3, sector Turubamba;

Que el Art. 22 de la Ordenanza 3470, prevé que: “Si por alguna deficiencia en el terreno no se lo pudiera ocupar conforme a lo establecido en el presente plan, será permitido reformular la forma de ocupación, ...”;

Que los análisis de suelo realizados, previo a la construcción de las primeras viviendas, demostraron la mala capacidad del suelo para edificar masivamente en altura;

Que adicionalmente, en su momento, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y la de entonces de Transporte y Vialidad (hoy Gerencia de la EMMOP-Q), juzgaron conveniente reformar puntualmente el proyecto de intersección de las Avdas. Turubamba y Escalón 3;

Que por las razones anotadas se reformuló el Proyecto “El Garrochal”; y en tal virtud, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Especial No. 0004 del Proyecto Urbanístico “El Garrochal”, el 27 de octubre de 2005;

Que el mencionado proyecto tiene como objeto regular el uso y ocupación de suelo en propiedad de la compañía LARES S.A., a fin de que se ejecuten proyectos de vivienda de interés social a través de la inversión privada y con el apoyo del Sistema de Incentivos para la Vivienda del Estado;



0017

Que las soluciones estructurales adoptadas para la construcción de viviendas y vías, sumado a la edificabilidad permitida por la Ordenanza, no permiten la construcción de viviendas que puedan acceder al Bono otorgado por el MIDUVI;

Que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y Quitovivienda han elaborado una propuesta Modificatoria de Uso y Ocupación para el predio de propiedad de LARES S.A;

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES,

EXPIDE:

LA ORDENANZA ESPECIAL MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 004, DEL PROYECTO URBANISTICO "EL GARROCHAL", SECTOR TURUBAMBA.

Art.1. Ámbito y área de aplicación.- La presente Ordenanza Especial Modificatoria a la Ordenanza Especial No. 004, se aplicará sólo en el área definida en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

Sobre lo no previsto en esta Ordenanza modificatoria, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito y Régimen del Suelo, esta última insertada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Art.2. Propiedad.- Con la presente Ordenanza, Inmobiliaria Lares S.A. transfiere a título gratuito los predios No. 1221151 y 1221156 a nombre de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, los mismos que cambian de categoría de uso de suelo de bien municipal de dominio privado a bien municipal de dominio público y se unifican con el predio municipal No. 1221154; transferencia y unificación que se perfeccionará con la suscripción de la escritura pública correspondiente. Luego de la unificación se subdivide al nuevo predio de la siguiente manera:

0017



EQUIPAMIENTO	ÁREA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS							
			NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ 3	3,876.20	MDMQ	Transversal 2	78.11	EQ 5	76.60	Calle X	50.96	EQ 4	47.98
EQ 4	1,422.60		Transversal 2	29.55	EQ 5	29.98	EQ 3	47.98	Vía Paseo Comercial	45.65
EQ 5	3,179.55		EQ 3 - EQ 4	106.18	EQ 6 - EQ 7 - EQ 8	105.39	Calle X	30.00	Vía Paseo Comercial	30.00
EQ 6	2,024.36		EQ 5	41.39	Transversal 1	38.33	Calle X	49.57	Vía Paseo Comercial	48.21
EQ 7	2,011.39		EQ 5	42.83	Transversal 1	42.37	EQ 6	48.21	EQ 8	46.05
EQ 8	943.22		EQ 5	20.98	Transversal 1	19.82	EQ 7	46.05	Vía Paseo Comercial	44.83

Adicionalmente se subdivide al predio 1221144, de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO	ÁREA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS							
			NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ 1	9,149.80	LARES	Transversal sal 2	77.25	EQ 2	75.79	Calle Z	121.77	Calle X	116.35
EQ 2	2,499.71		EQ 1	75.79	Transversal sal 1	74.09	Calle Z	33.56	Calle X	31.87



El predio No. 1221276 de propiedad de Inmobiliaria Lares S.A. cambia su uso principal de vivienda a equipamiento, con los siguientes datos:

EQUIPAMIENTO	ÁREA (m ²)	PROPIETARIO	LINDEROS							
			NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
			LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)	LINDERO	TOTAL (m)
EQ 9	7,856.98	LARES	Transversal 3	77.51	Transversal 3	62.06	Av. Padre Carollo	112.74	Calle X	113.58

0017



0017

Las vías, aceras, áreas de equipamiento de uso comunal público, señaladas expresamente como tales en el proyecto, serán de propiedad Municipal. El resto de las manzanas serán de propiedad particular con los usos de suelo asignados, de conformidad al cuadro de edificabilidad del Art. 11 de la presente Ordenanza Especial Modificatoria.

Art. 3.- Usos del Suelo.- El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial 1 - R1, correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva, admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos prohibidos o incompatibles con el uso residencial establecido, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos o semejantes, y servicios tales como prostíbulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto, conforme lo previsto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El uso residencial se complementará con actividades comerciales o productivas. Estas últimas serán de carácter ocasional, de modo que no propicien un incremento incontrolado del flujo vehicular, del aparcamiento, de la afluencia de público o de la contaminación por gases, líquidos, ruido o semejantes. Estos usos se potenciarán en las esquinas y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las plantas bajas de las edificaciones sobre las vías locales y los ejes peatonales, además del uso para vivienda se admite el de comercio barrial CB1, CB2, CB3 (cafeterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, Internet, café-net, restaurantes u otros de similar incidencia), estudios y consultorios profesionales, equipamiento barrial o comunal (guardería y salones comunales) y talleres artesanales de bajo impacto.

Sobre la vía Escalón 3, se establece un zócalo de un piso (3,00m de altura), para uso comercial y de servicios señalados en el párrafo anterior.

Sobre la vía Paseo Comercial (frente al parque), se establece un portal continuo y obligatorio comercial o de servicios de 3,00m de altura y 3,00m de fondo. Además de los anteriores, se admiten usos comerciales y de servicios de alcance sectorial.

Art. 4.- Vías- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere esta Ordenanza son las siguientes:

a) Vía expresa.- Futura Av. Padre Carollo, 70,00 m de ancho (derecho de vía); doble sentido, 6 carriles vehiculares de 22,00 m de ancho (dos carriles de 3,70m y cuatro carriles de 3,65m); parterre central arborizado, 6,00m de ancho. Sobre acera occidental: en manzanas 4 y 8 carril para circulación vehicular interna de 7,00m. de ancho, doble sentido y faja de espacio público de 5,00m. de ancho, fuera de derecho de vía; en manzana 12 faja de espacio público de 12,00m. de ancho, fuera de derecho de vía.



0017

b) Arterial Secundaria.- Avenida Turubamba, 36,00m al eje de línea férrea; doble sentido, calzada de 7,00m. de ancho (2 carriles de 3,50m); carril de estacionamiento lateral hacia el oriente en banda diferenciada discontinua de 2,25m.; aceras: arborizada de 4,00m. y ciclovía de 2,00m., al este y de 3,25m al oeste (junto a estacionamiento lateral); espacio central de 17,50m al eje de línea férrea;

c) Colectora.- Escalón 3 con 28,00m. de ancho; doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14,00m. (c/carril 3,50m.); parterre central de 3,00m. de ancho para arborización; 2 carriles de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2,25m.; 2 aceras laterales de 3,25m. de ancho cada una;

Locales Tipo.- que serán:

d) Local Tipo A.- Vía línea alta tensión 1, 25,00m. de ancho, dos carriles vehiculares de 6,00m de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento lateral en costado oriental, discontinuo, de 2,25m, entre torre y torre, relación 1:1, faja de 0,80m de separación calzada – ciclovía en costado occidental y carril de ciclovía de 2,00m., acera occidental de 2,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6,00m. máximo.

e) Local Tipo B.-

Subtipo 1, Vía Paseo Comercial (frente al parque), 20,00m. de ancho, dos carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m), acera este: un carril de estacionamiento lateral, ancho 5,00m. (en diagonal a 60°) en banda diferenciada discontinua; y acera arborizada 5m. de ancho, piso duro, hasta el portal, acera oeste: acera arborizada de 4,00m; hasta el borde del parque; y ya dentro del área de éste, una ciclovía de 2,00m.

Subtipo 2, Calle Transversal 3, de 16,00m de ancho, doble sentido, dos carriles vehiculares de 7,00m de ancho (c/carril 3,50m), carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2,25m, aceras laterales arborizadas de 3,50m y de 3,25m junto a estacionamiento lateral.

f) Local Tipo C.-

Subtipo 1, Calle Z, de 9,00m de ancho, un carril vehicular de 3,00m de ancho, aceras arborizadas de 3,00m de ancho a cada lado de la vía, retiro obligatorio hacia la manzana de equipamiento.

Subtipo 2, Calle X, 12,00m de ancho, doble sentido, dos carriles vehiculares de 3,00m de ancho, aceras arborizadas de 3,00m de ancho a cada lado de la vía.

Subtipo 3, Transversales 1 y 2, de 14,00m de ancho, doble sentido, dos carriles vehiculares de 7,00m de ancho (c/carril 3,50m), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m, aceras arborizadas de 2,50m cada uno.

Subtipo 4, Calle Y de 15,00m de ancho, dos carriles vehiculares de 7,00m de ancho (c/carril de 3,50m), acera oriental de 4,50m de ancho combinando, piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 2,00m de césped arborizado + 2,50m



0017

de piso duro); acera occidental de 3,50m de ancho combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,50m de césped arborizado + 2,00m de piso duro).

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

- a) A: entre vías expresa [tipo *a*] y colectora [tipo *c*]: radio mínimo de bordillo 8m.;
 - b) B: entre vías arterial secundaria [tipo *b*] y colectora [tipo *c*]: radio mínimo de bordillo 8m.;
 - c) C: entre vías colectora [tipo *c*] y local tipo A y B [tipo *d*] y *e*): radio mínimo de bordillo 6m; y,
 - d) D: entre vías local y local [tipo *d*] y *e*): radio mínimo de bordillo 5m.
- Casos no indicados, se establecerán por parte de la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
 - Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.
 - En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 5.- Construcción de Infraestructura.- Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas.

Art. 6.- Accesos.- Los accesos peatonales a las manzanas se darán desde los ejes peatonales, estos ejes no podrán cambiar en forma o proporción.

Art. 7.- Arborización.- En las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc. dispondrán de arborización. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes; y,
- b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deben arborizarse por cuenta del promotor, con especies nativas y con una dotación equivalente a un árbol por cada dos unidades de vivienda, como mínimo. No cuentan los arbustos.

Art. 8.- 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.

9



0017

- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro conforme lo establecido en el Art. 4 de esta Ordenanza.
- 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 Suelo y 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, con excepción de la acera del parque (paseo comercial)
- La arborización debe emplazarse en la banda de césped.
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped descrita en el Art. 4 de esta Ordenanza.
- Es requisito para obtener la habitabilidad, que las aceras estén totalmente construidas y señalizadas.

Art. 9.- Mobiliario Urbano.- La provisión de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establece la Sección Cuarta: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas para habilitar el suelo, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el 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 de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.
- Dotaciones mínimas:
 - Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector. No cuentan arbustos.
 - Bancas: disponibilidad de asientos para una persona por cada dos viviendas.
 - Alcorques : de un m2 (reja de piso para los árboles de las aceras).
 - Papeleras: mínimo a razón de una por cada siete viviendas.

Art. 10.- Pasajes peatonales y ciclovia.- Será un sistema integrado de recorrido continuo peatonal que vinculará accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de interés singular de la urbanización. La ruta de bicicletas, sobre la Vía Paseo Comercial, debe plantearse como un circuito complementario al vehicular y al peatonal, de modo que garantice seguridad y ausencia de cruces con los automotores, especialmente.



0017

Art. 11.- Edificabilidad.- La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:

Manzana	Área Manzana (m ²)	COS Planta Baja (%)	Edificabilidad PB (m ²)	COS Total (%)	Edificabilidad Total (m ²)
MZ 1	18.337	35%	6.418	122%	22.371
MZ 2	26.652	35%	9.328	105%	27.985
MZ 3	27.980	35%	9.793	105%	29.379
MZ 4	25.360	50%	12.680	115%	29.164
MZ 6	21.441	35%	7.504	116%	24.872
MZ 7	12.612	50%	6.306	115%	14.504
MZ 8	22.307	50%	11.154	115%	25.653
MZ 9 A	8.895	50%	4.448	115%	10.229
MZ 9 B	7.227	50%	3.614	115%	8.311
MZ 10	23.246	50%	11.623	115%	26.733
MZ 11	24.977	50%	12.489	115%	28.724
MZ 12	22.028	50%	11.014	115%	25.332
TOTAL PROMEDIO	241.062	44%	106.370	113%	273.256

Para las manzanas de equipamiento:

Manzana	Área Manzana (m ²)	COS Planta Baja (%)	Edificabilidad PB (m ²)	COS Total (%)	Edificabilidad Total (m ²)
EQ 1	9,150	35%	3,202	140%	12,810
EQ 2	2,500	35%	875	140%	3,500
EQ 3	3,876	35%	1,357	140%	5,427
EQ 4	1,423	35%	498	140%	1,992
EQ 5	3,180	35%	1,113	140%	4,451
EQ 6	2,024	35%	709	140%	2,834
EQ 7	2,011	35%	704	140%	2,816
EQ 8	943	35%	330	140%	1,321
EQ 9	7,857	50%	3,928	200%	15,714
TOTAL VERDE + EQUIPAMIENTO	32,964	39%	12,716	154%	50,864



0017

Art. 12.- Edificaciones.- Las edificaciones dentro del Proyecto El Garrochal se construirán como conjuntos multifamiliares, los que mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a las siguientes normas:

- a) La edificación será a línea de fábrica, continua y sin retiros. No se permiten voladizos. Los balcones se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. Las molduras y salientes tendrán un máximo 20 cm. desde la línea de fábrica.
- b) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio comunal o interior de los conjuntos.
- c) No se permite construir patios ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público.
- d) Es posible emplazar patios vinculados al espacio comunal, siempre y cuando sus cerramientos sean tratados como parte del bloque (no es permitido fachadas ciegas ni malla, verjas o similares), siendo su altura mínima de 4,00m.
- e) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana. La unidad mínima de construcción por etapas será un cuarto de manzana.
- f) En las áreas comunales se pueden emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- g) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- h) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- i) Se preverán espacios con ventilación permanente para cilindros y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio deberá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad. Para el caso de vivienda individual, deberá proveer este sitio con la seguridad respectiva.

Art. 13.-Volumetría.- Se establece la siguiente volumetría:

- a) Altura de edificación: variable de 6,00m (2pisos) a 18,00m (6 pisos).
- b) Remate: Todas las edificaciones, salvo las que sean independientes, tendrán como remate terrazas horizontales, como superficie predominante (mayor a 75%).
- 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.

Art. 14.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.- Se aplicarán las de la normativa vigente en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 15.- Altura de Edificación- La altura de edificación será de hasta dos pisos con las siguientes excepciones:

- a) Tres pisos progresiva, frente a la Vía Paseo Comercial, frente a la Vía Escalón 3 y en los remates de las hileras de viviendas unifamiliares que den hacia las calles y en los cruces con los ejes peatonales.
- b) Cuatro pisos, en todos los equipamientos.
- c) Edificaciones de hasta seis pisos, hacia la Av. Padre Carolo. /



0017

- d) Las viviendas que rematen una hilera de viviendas progresivas deberán construirse en la totalidad de pisos que señala la ordenanza, cuando éstas rematen en las esquinas de las supermanzanas y en los cuartos de manzana que dan a las calles.

Art. 16.- Estacionamientos:

- Vivienda: En conjuntos habitacionales, la dotación de estacionamientos para vivienda será equivalente a una plaza por cada dos viviendas, más 1 por cada 20 viviendas para visitas. El área de estacionamiento para vivienda y visitas, en planta baja, incluyendo circulaciones y accesos no podrá exceder el 15% del área útil de la manzana.
- Comercios, servicios, oficinas: 1 estacionamiento por cada 100m² de construcción.
- Equipamiento y recreación públicos: 1 estacionamiento por cada 250 m² de suelo, +/-10%

Art. 17.- Forma de Ocupación.- La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas en cuartos de manzana no pueden modificarse en forma, ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera - edificación - accesibilidad - circulación - áreas verdes - estacionamientos.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos, la memoria técnica y el texto de la presente ordenanza, esta última prevalece sobre la memoria técnica y los planos. La memoria técnica prevalece sobre los planos.

Art. 18.- 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 1,20m. 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 12,00m² no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,00m² o circulaciones de ancho no mayor a 1,20m., siempre que no se produzca servidumbre de vista. Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,00m², con un lado no menor de 2,00m. 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 de superficie mayor a 12,00m² podrán iluminar y ventilar locales habitables siempre y cuando no se produzca servidumbre de vista y las ventanas de distinto propietario tengan una distancia mínima entre ellas de 6,00m.



0017

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 12,00m², pero en ningún caso podrán enfrentarse viviendas a menos de 6,00m de distancia. No obstante, cuando se agrupen dos o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual del patio podrá ser de 9,00m² útiles, siempre que se observe una separación de 6,00m 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.

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, siendo su altura mínima 4,00m.

Art. 19.- Áreas Verdes Comunales.- Se privilegiará una localización centralizada de las áreas verdes comunales a razón de 12,00m² 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, el lado mínimo de las áreas verdes computables no será menor a 1,50m.

Art. 20.- Aplicación Urbanística.- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta Ordenanza, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM analizará y asesorará técnicamente mediante la relación contractual correspondiente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la 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 Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM 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 Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo a la aplicación urbanística, requisito imprescindible para que se continúe el proceso de Registro de aprobación de Planos en la Administración Zonal.

Art. 21.- 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 Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ-CEM realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de




0017

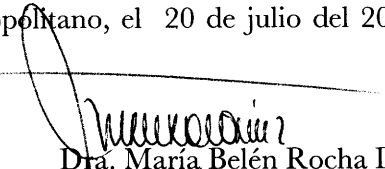
edificación. Sus conclusiones y recomendaciones serán de cumplimiento obligatorio para el constructor. De estimar necesario para el cumplimiento de esta responsabilidad, la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ CEM, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.

Art. 22.- Notas Supletorias.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen las Normas de Arquitectura y Urbanismo 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.

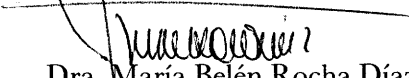
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 20 de julio del 2009, Año del Bicentenario.


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

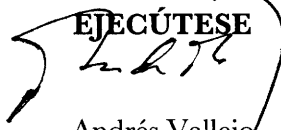

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

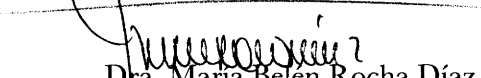
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 14 y 20 de julio del 2009.- Lo certifico.- Quito, 20 de julio del 2009.


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 20 de julio del 2009.

EJECÚTESE

Andrés Vallejo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 de julio del 2009.- Quito, 20 de julio del 2009.


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

R.B