



ORDENANZA N°

0273

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

- Que** el Artículo 27, Parágrafo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece la posibilidad de expedir ordenanzas especiales concebidas como instrumentos de planificación urbano arquitectónica de iniciativa pública o privada en concertación con la Municipalidad;
- Que** de conformidad con lo establecido en el Artículo 5 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el PUOS podrá ser actualizado a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, que serán aprobados mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano;
- Que** de conformidad a lo establecido en los numerales 3 y 5 del Artículo 375, Sección Cuarta, Capítulo Primero del Título VII; y, Art. 415, Sección Séptima, Capítulo Segundo de la Constitución de la República del Ecuador, es necesario promover desarrollos de vivienda económica progresiva, destinada especialmente a sectores sociales de modestos recursos;
- Que** el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, BEV, es propietario de un terreno de aproximadamente 50 hectáreas, con clave catastral número 13710 05 002 en el sector de Carcelén, Parroquia Carcelén, del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual ha previsto desarrollar un proyecto urbanístico para beneficio de las familias que no posean vivienda;
- Que** se cuenta con el informes previos de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y de la Procuraduría Metropolitana; y,

### EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

### EXPIDE

**LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO "MANUEL CORDOVA GALARZA", SECTOR CARCELÉN.**

**Art. 1.- Ámbito y área de aplicación.-** La presente ordenanza se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1 adjunto a esta ordenanza el Área señalada como 2 mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

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

**Art. 2.- Propiedad.-** Por la presente ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en los siguientes predios:

Mz.	AREA POR MANZANA (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO	LINDEROS																			
			NORTE				SUR				ESTE				OESTE							
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)
MZ 1	21248,56	BEV	EQ3	33,66	-	-	33,66	QUEBRADA CANTANTA GALLO	164,31	-	-	164,31	PERIMETRAL	219,34	-	-	219,34	CALLE 2	261,25	-	-	261,25
MZ 2	13159,75		CALLE 1'	55,56	-	-	55,56	CALLE 2	161,66	-	-	161,66	CALLE A	108,92	EQ1	74,37	183,29	CALLE VELASCO JOSE	353,21	-	-	353,21
MZ 3	8367,77		CALLEI. ROLDOS	49,29	-	-	49,29	EQ4	36,31	-	-	36,31	PERIMETRAL	257,91	-	-	257,91	CALLE A	232,87	-	-	232,87
MZ 4	9206,11		CALLE 1	58,22	-	-	58,22	EQ5	42,60	-	-	42,60	CALLE C	194,32	-	-	194,32	CALLE B	230,18	-	-	230,18
MZ 5	3607,45		EQ7	42,47	-	-	42,47	CALLE 2	66,13	-	-	66,13	CALLE C	87,07	-	-	87,07	CALLE B	114,20	-	-	114,20
MZ 6	5157,83		CALLEI. ROLDOS	49,22	-	-	49,22	EQ7	42,33	-	-	42,33	CALLE C	151,92	-	-	151,92	CALLE B	142,96	-	-	142,96
MZ 7	9332,26		CALLE 1	82,08	-	-	82,08	EQ8	29,24	EQ9	29,24	58,48	PASAJE D	129,22	-	-	129,22	CALLE C	180,76	-	-	180,76
MZ 8	6900,14		EQ10	58,48	-	-	58,48	CALLE 1	82,94	-	-	82,94	CALLE D	142,30	-	-	142,30	CALLE C	84,24	-	-	84,24
Mz.	AREA POR MANZANA (m <sup>2</sup> )		PROPIETARIO	LINDEROS																		
				NORTE				SUR				ESTE				OESTE						
			LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)
MZ 9	6983,60	BEV	CALLE 2	77,51	-	-	77,51	EQ10	58,51	-	-	58,51	CALLE D	140,35	-	-	140,35	CALLE C	89,11	-	-	89,11
MZ 10	5092,69		EQ11	35,22	EQ12	35,22	70,44	CALLE 2	76,76	-	-	76,76	CALLE D	81,30	-	-	81,30	CALLE C	83,69	-	-	83,69
MZ 11	9864,69		CALLEI. ROLDOS	79,59	-	-	79,59	EQ11	34,73	EQ12	34,63	69,36	CALLE D	171,85	-	-	171,85	CALLE C	156,69	-	-	156,69
MZ 12	6615,08		CALLE 1	75,86	EQ11	34,34	110,20	EQ13	53,68	-	-	53,68	EQ 13	60,13	-	-	60,13	PASAJE D	119,70	-	-	119,70

MZ 13	12706,99	EQ14	33,33	EQ15	33,40	66,73	CALLE 1	90,21	-	90,21	CALLE E	209,28	-	209,28	CALLE D	153,18	153,18	
MZ 14	12253,96	CALLE 2	86,17	-	-	86,17	EQ 14	34,28	EQ15	32,49	66,77	CALLE E	207,42	-	207,42	CALLE D	150,01	150,01
MZ 15	5629,16	EQ16	79,20	-	-	79,20	CALLE 2	85,57	-	85,57	CALLE E	78,39	-	78,39	CALLE D	80,85	80,85	
MZ 16	12448,39	CALLE, ROLDOS	89,74	-	-	89,74	EQ16	78,96	-	78,96	CALLE E	192,42	-	192,42	CALLE D	174,67	174,67	
MZ 17	10597,40	EQ17	61,72	-	-	61,72	CALLE 1	11,63	-	11,63	CALLE F	228,88	-	228,88	CALLE E	210,49	210,49	
MZ 18	15654,98	CALLE 2	84,71	-	-	84,71	EQ17	62,63	-	62,63	CALLE F	229,06	-	229,06	CALLE E	213,49	213,49	
MZ 19	8659,40	EQ18	56,49	EQ19	43,93	100,42	CALLE 2	88,09	-	88,09	CALLE F	94,49	-	94,49	CALLE E	87,41	87,41	
MZ 20	9715,34	CALLE 4	58,35	-	-	58,35	CALLE 3	64,33	-	64,33	CALLE G	154,31	-	154,31	CALLE F	168,75	168,75	
MZ 21	9012,98	CALLE 5	72,12	-	-	72,12	CALLE 4	58,33	-	58,33	CALLE G	164,16	-	164,16	CALLE F	132,30	132,30	
TOTAL	202214,53																	

Una vez realizada la subdivisión y definidas las manzanas conforme al cuadro anterior, el propietario o urbanizador desarrollará los proyectos en cada manzana bajo el régimen de propiedad horizontal, sujetándose a las regulaciones de uso y utilización del suelo contemplados en la presente ordenanza.

Las vías y aceras son de propiedad de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y una vez construidas serán entregadas a las empresas municipales correspondientes.

En la presente ordenanza quedan establecidos los aportes a la Municipalidad en suelo para área verde y equipamiento a razón del 10% y 3% respectivamente en relación al área útil del proyecto, dentro del área de intervención; estas áreas quedan transferidas a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito en virtud de la presente ordenanza, transferencia que se perfeccionará a través de la escritura pública correspondiente.

Las áreas de equipamiento y áreas verdes se establecen como se describe a continuación:

EQ.	AREA (m <sup>2</sup> )	PROPIETAR IO	LINDEROS																					
			NORTE			SUR			ESTE			OESTE												
			LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	TOTAL	LINDERO	m	LIN DER O	m	TOTAL	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL				
EQ1	729.8	MDMQ	CALLE A	36.95	36.95	-	-	-	CALLE 2	53.78	-	-	53.78	MZ2	74.37	-	-	-	-	-	-	-	-	74.37
EQ2	515.94		PASAJE 5/N	29.09	29.09	CALLE 1'	3.58	3.58	CALLE A	30.93	-	-	30.93	CALLE 1'	39.17	-	-	-	-	-	-	-	-	39.17
EQ3	1252.18	MDMQ	CALLE 2	8.18	8.18	MZ1	33.66	33.66	PERIMETRAL	63.32	-	-	63.32	CALLE 2	60.62	-	-	-	-	-	-	-	-	60.62
EQ4	4349.52		MZ3	36.31	36.31	CALLE 2	74.47	74.47	PERIMETRAL	96.37	-	-	96.37	CALLE A	118.73	-	-	-	-	-	-	-	-	118.73
EQ5	2280.11	BEV	MZ4	42.60	42.60	QUEBRADA CANTANA GALLO	55.16	55.16	EQ8	29.61	CAL LE C	31.58	61.19	CALLE B	43.86	-	-	-	-	-	-	-	-	43.86
EQ6	5634.21		CALLE 2	66.56	66.56	CALLE 1	54.28	54.28	CALLE C	203.02	-	-	203.02	CALLE B	104.98	-	-	-	-	-	-	-	-	104.98
EQ7	1912.89	MDMQ	MZ6	42.33	42.33	MZ5	42.47	42.47	CALLE C	54.26	-	-	54.26	CALLE B	54.34	-	-	-	-	-	-	-	-	54.34
EQ8	1538.61		MZ7	29.24	29.24	QUEBRADA CANTANA GALLO	36.03	36.03	EQ9	53.16	-	-	53.16	EQ5	28.11	CALLE C	34.03	-	-	-	-	-	-	-
EQ9	1789.35	MDMQ	MZ7	29.24	29.24	QUEBRADA CANTANA GALLO	36.11	36.11	EQ13	34.84	PAS AJE D	30.35	65.19	EQ8	53.16	-	-	-	-	-	-	-	-	53.16
EQ10	3509.12		MZ9	58.51	58.51	MZ8	58.48	58.48	CALLE D	60.01	-	-	60.01	CALLE C	60.01	-	-	-	-	-	-	-	-	60.01
EQ11	1555.32	MDMQ	MZ11	34.68	34.68	MZ10	35.22	35.22	EQ12	53.76	-	-	53.76	CALLE C	54.05	-	-	-	-	-	-	-	-	54.05

LINDEROS

LINDEROS

EQ 12	1574,46		MZ11	34,63	34,63	MZ10	35,22	35,22	CALLE D	43,90	-	-	43,90	EQ11	53,76	-	-	-	-	-	-	53,76
EQ 13	7699,67		EQ20	11,87	11,87	QUEBRADA CANTANA GALLO	51,84	51,84	QUEBRADA CANTANA GALLO	301,89	-	-	301,89	EQ9	34,74	PASAJE D	31,72	MZ12	148,15	CALLE F	195,76	410,37
EQ 14	2022,16		MZ14	34,27	34,27	MZ13	33,34	33,34	EQ15	60,00	-	-	60,00	CALLE D	60,01	-	-	-	-	-	-	60,01
EQ 15	1986,19		MZ14	32,49	32,49	MZ13	33,40	33,40	CALLE E	60,01	-	-	60,01	EQ14	60,00	-	-	-	-	-	-	60,00
EQ 16	3366,83		MZ16	78,96	78,96	MZ15	79,20	79,20	CALLE E	52,70	-	-	52,70	CALLE D	53,52	-	-	-	-	-	-	53,52
EQ 17	3721,10		MZ18	62,63	62,63	MZ17	61,72	61,72	CALLE F	60,00	-	-	60,00	CALLE E	60,01	-	-	-	-	-	-	60,01
EQ 18	2579,10		CALLE 3	60,93	60,93	MZ19	56,49	56,49	EQ19	45,37	-	-	45,37	CALLE E	40,14	-	-	-	-	-	-	40,14
EQ 19	2077,37	BEV	CALLE 3	50,13	50,13	MZ19	43,93	43,93	CALLE F	41,28	-	-	41,28	EQ18	45,37	-	-	-	-	-	-	45,37
EQ 20	28267,08		EQ21	56,72	56,72	EQ13	11,87	11,87	QUEBRADA	532,05	CAL LE G	173,42	705,47	CALLE F	565,19	-	-	-	-	-	-	565,19
EQ 21	3267,74		CALLE 3	58,78	58,78	EQ20	56,72	56,72	CALLE G	64,47	-	-	64,47	CALLE F	50,36	-	-	-	-	-	-	50,36
TOTAL	81838,75																					

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ORDENANZA N° 0273

**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, 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 de los bloques construidos y serán tales como abarrotes, fruterías, carnicerías, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, farmacias y similares.

En las edificaciones sobre vías locales y 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 las Calles Tipo 2 y 3 existirá un zócalo continuo de una planta, de tres metros de altura, que se destinará para uso comercial y de servicios.

Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y 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. 4.- Vías.-** Las vías cumplirán lo previsto en la presente ordenanza, con las siguientes particularidades:

- a) **Perimetral Metropolitana.-** 28,60m. de ancho (derecho de vía); doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60m. de ancho (c/carril de 3,65m.); parterre central arborizado, 3,00m. de ancho; cada calzada con espaldón interno de 1,20m.; espaldón de 3,00m.; y cuneta de 1,30 m.  
Hacia el lado occidental, a más del ancho de 28,60m. se prevé una franja de transición de 5,00m. arborizada y un retiro obligatorio de 10,00m. hasta la edificación.

**Locales:**

- b) **Tipo 1 (Calle A).-** 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro) y un retiro obligatorio de 3,00m. arborizado hasta la edificación.
- c) **Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B).-** 16,40m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 14,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en



- banda diferenciada discontinua de 2,00m., carril para tráfico de bicicletas de 2,00m., acera lateral de 3,50m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00m. de césped + 2,50m. de piso duro), faja de 1,90m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.
- d) **Tipo 3 (Calle F).**- 18,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., acera oriental de 5,50m. (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50m. de piso duro), acera occidental de 2,50m. de piso duro.
- e) **Tipo 4 (Calles 1 y 2).**- 16,00m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00m. de ancho (c/carril de 3,00m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho.
- f) **Tipo 5 (Calle C).**- 15,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 3,00m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 2,00m. de piso duro).
- g) **Tipo 6 (Pasaje D y Calle G).**- 13,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril 3,00m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).
- h) **Tipo 7 (Calles 1', 3, 4, 5).**- 11,00m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 6,00m. de ancho (c/carril de 3,00m.), dos aceras de 2,50m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,50m. de piso duro).
- i) **Tipo 8 (Calles D y E).**- 11,00m. de ancho, un sentido, 1 carril vehicular de 3,50m. de ancho, carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m., dos aceras de 2,75m. de ancho cada una combinando piso duro y césped arborizado (desde la calzada: 1,00m. de césped + 1,75m. de piso duro).

No obstante lo dispuesto en este artículo, se deberá solicitar a la EMMOP-Q las especificaciones técnicas del diseño de las vías mencionadas en los párrafos que anteceden.

**Radios de Bordillos.-** En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:

- a) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores a 90 grados el radio mínimo será de 3,00m.;
- b) Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00m.;
- En casos no indicados, los radios de giro serán establecidos por 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 las esquinas de las manzanas, la edificación se resolverá mediante ochavas, ésta quedará inscrita a 5,00m. del vértice de la manzana.



ORDENANZA N° 0273

**Art. 5.- Accesos.-** Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos; los accesos vehiculares a los estacionamientos, desde las vías orientadas este-oeste. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado.

**Art. 6.- 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 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 unidad de vivienda, como mínimo, tomando en cuenta los árboles plantados en las aceras, sin tomar en cuenta los arbustos.

Para criterios generales se consultarán las normas INEN establecidas para el efecto y el manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.

**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 las proporciones indicadas en el Art. 4.
- 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.
- La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped descrita en el artículo 4 de esta ordenanza.
- 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 Cuarta: Espacio Público y Mobiliario Urbano, Capítulo II: Normas para habilitar el





ORDENANZA N° 0273

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 o papeleras de los conjuntos habitacionales en las aceras.
- Las guardianías 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: de 1 m<sup>2</sup> como mínimo.
  - Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas.
  - Luminarias metálicas.

**Art. 9.- Edificabilidad.-** La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:

Para las manzanas de vivienda:

MANZANA	ÁREA POR MANZANA (m <sup>2</sup> )	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> )	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m <sup>2</sup> )
MZ 1	21.248,56	25%	5.312	200%	42.497
MZ 2	13.159,75	25%	3.290	200%	26.320
MZ 3	8.367,77	25%	2.092	200%	16.736
MZ 4	9.206,11	35%	3.222	150%	13.809
MZ 5	3.607,45	35%	1.263	150%	5.411
MZ 6	5.157,83	35%	1.805	150%	7.737
MZ 7	9.332,26	40%	3.733	150%	13.998
MZ 8	6.900,14	40%	2.760	150%	10.350
MZ 9	6.983,60	40%	2.793	150%	10.475
MZ 10	5.092,69	40%	2.037	150%	7.639
MZ 11	9.864,69	40%	3.946	150%	14.797
MZ 12	6.615,08	40%	2.646	150%	9.923
MZ 13	12.706,99	40%	5.083	150%	19.060
MZ 14	12.253,96	40%	4.902	150%	18.381
MZ 15	5.629,16	40%	2.252	150%	8.444
MZ 16	12.448,39	40%	4.979	150%	18.673
MZ 17	10.597,40	40%	4.239	150%	15.896
MZ 18	15.654,98	40%	6.262	150%	23.482



ORDENANZA N° 0273

MZ 19	8.659,40	40%	3.464	150%	12.989
MZ 20	9.715,34	40%	3.886	150%	14.573
MZ 21	9.012,98	40%	3.605	150%	13.519
<b>TOTAL - PROMEDIO</b>	<b>202.214,53</b>	<b>36%</b>	<b>73.571</b>	<b>161%</b>	<b>324.710</b>

Para las manzanas de equipamiento:

EQUIPAMIENTO	AREA (m <sup>2</sup> )	COS PLANTA BAJA (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> )	COS TOTAL (%)	CONSTRUIBLE TOTAL (m <sup>2</sup> )
EQ 1	729,80	25%	182	75%	547
EQ 2	515,94	25%	129	75%	387
EQ 3	1.252,18	25%	313	75%	939
EQ 4	4.349,52	40%	1740	160%	6.959
EQ 5	2.280,11	25%	570	75%	1.710
EQ 6	5.634,21	40%	2254	160%	9.015
EQ 7	1.912,89	25%	478	75%	1.435
EQ 8	1.538,61	25%	385	75%	1.154
EQ 9	1.789,35	25%	447	75%	1.342
EQ 10	3.509,12	25%	877	75%	2.632
EQ 11	1.565,32	25%	391	75%	1.174
EQ 12	1.574,46	25%	394	75%	1.181
EQ 13	7.699,67	25%	1925	75%	5.775
EQ 14	2.022,16	25%	506	75%	1.517
EQ 15	1.986,19	25%	497	75%	1.490
EQ 16	3.566,83	25%	892	75%	2.675
EQ 17	3.721,10	25%	930	75%	2.791
EQ 18	2.579,10	25%	645	75%	1.934
EQ 19	2.077,37	25%	519	75%	1.558
EQ 20	28.267,08	40%	11307	160%	45.227
EQ 21	3.267,74	40%	1307	160%	5.228
<b>A.VERDE + EQUIPAMIENTO</b>	<b>81.838,75</b>	<b>33%</b>	<b>26687</b>	<b>118%</b>	<b>96.670</b>

**Art. 10.- Edificaciones.-** Las edificaciones serán en línea de fábrica, continúa, sin retiros y tomarán en cuenta lo siguiente:

- Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía.
- Los bordes de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, serán de tipo continuo, conformada por bloques consecutivos, cuya altura será de cinco pisos.
- Se permite edificar bloques aislados de hasta cuatro pisos, pero articulados entre sí mediante elementos construidos de enlace, a cualquier altura, a partir del primer piso alto.
- La vivienda de interior de manzana, se construirá como conjuntos, preferentemente lineales de baja y mediana altura, bordeado por espacios verdes o por playas de estacionamiento.
- 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



ORDENANZA N° 0273

Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, verificará particularmente el cumplimiento de esta disposición.

- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

**Art. 11.- Altura de edificación:** Las alturas de edificación serán las siguientes:

- a) Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta 8 pisos de altura.
- b) Las edificaciones sobre el lado oriental de la Perimetral Metropolitana y las que estén sobre la vía Distribuidora tendrán 5 pisos de altura.
- c) Al interior de las manzanas: varía entre tres pisos (nueve metros) y 4 pisos (doce metros).

Se prohíben edificaciones de un solo piso. Toda edificación aunque contenga vivienda de carácter progresivo, se construirá como mínimo en dos plantas en su primera etapa.

**Art. 12.- Estacionamientos.-** Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y se calcularán a razón un estacionamiento por vivienda; los estacionamientos para visitantes se calcularán a razón de un puesto por cada veinte viviendas y se absorberán en las vías circundantes al igual que los que demanden la actividad comercial del conjunto habitacional.

Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente.

Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

**Art. 13.- Forma de Ocupación.-** 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 resolverán por parte de la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

**Art. 14.- 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.



ORDENANZA N° 0273

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 m<sup>2</sup> no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2 m. 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 m<sup>2</sup> 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 m.

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 6 m 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 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, y con una altura mínima de 3m.

**Art. 15.- 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 m<sup>2</sup>.

**Art. 16.- Servicios Colectivos.-** Los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura, se sujetarán a lo establecido en las normas aplicables por el Código Municipal vigente para conjuntos habitacionales.

**Art. 17.- Elementos Estructurantes.-** Son elementos estructurantes del proyecto urbano regulado por la presente Ordenanza Especial, las vías, manzanas edificables, espacios públicos, quebradas, áreas verdes y de equipamiento, así como los usos asignados al suelo particularizado.



ORDENANZA N° 0273

**Art. 18.- Características particulares de las Fachadas o bordes edificados.-**

- Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas hacia estos espacios.
- Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.
- Los balcones sobresalidos de la línea de edificación están prohibidos. Estos deben concebirse como vacíos o cavados en el volumen construido, es decir, construirse hacia el interior de la línea de fábrica.
- Las molduras y salientes podrán sobresalir máximo 20cm. desde la línea de fábrica o línea de edificación.
- No se permitirá la construcción de edificaciones con ventanas apaisadas; la relación base/altura será 1 ó menor que 1.

**Art. 19.- Etapas y crecimientos futuros.-** En la primera etapa de construcción deberá, en lo posible, edificarse el número de pisos previstos en la presente Ordenanza hacia el espacio público. En consecuencia, puede establecerse una segunda etapa en la que se construya hacia la parte posterior de la vivienda o, en el caso de dúplex, hacia el interior de la vivienda.

No obstante, las fachadas de la edificación de borde de la manzana se construirán en su totalidad de pisos en la primera etapa.

Se priorizarán las construcciones hacia el borde de las manzanas en la etapa inicial, pudiendo en las siguientes etapas construirse las edificaciones al interior de la manzana.

El proyectista presentará las etapas de crecimiento progresivo del proyecto.

**Art. 20.- Energía Renovable y Saneamiento.-** Con el propósito de estimular el uso de energía renovable, los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos de iluminación nocturna en los espacios públicos a través por ejemplo, de energía solar. Para ello los promotores someterán los estudios realizados para el empleo de dichos recursos a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

De igual manera, cada proyecto a desarrollar como conjunto habitacional preverá, como mínimo, que un 30% del total de viviendas emplearán la energía solar para el calentamiento de agua en sus viviendas.

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.



ORDENANZA N° 0273

Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán 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.

**Art. 21.- Infraestructura.-** 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.

Los armarios o cajas de red telefónica 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. 22.- 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 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 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. 23.- 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 EMDUQ CEM realizará una Supervisión General de Obras durante el proceso de 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 EMDUQ CEM, solicitará Estudios de Suelos y Ensayos de materiales cuyo costo correrá a cargo del promotor.



ORDENANZA N° 0273

**Art. 24. 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 el propietario del suelo ordenado con la presente legislación ejecute las obras de urbanización de sus lotes en el plazo de tres años, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito o sus Empresas.

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.

De no mediar justificación debidamente comprobada sobre el retraso de ejecución de las obras de urbanización, el Concejo Metropolitano de Quito podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación a los predios objeto del ordenamiento, en los cuales se desarrollarán Proyectos de Vivienda promovidos por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito.

La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés, como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.

**Art. 25.- Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización.-** Los promotores y propietarios de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien del costo de las obras de urbanización, el mismo que contará en el correspondiente Cronograma Valorado de Obras de Urbanización.

El cronograma será remitido a la Gerencia de Suelo y Vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano para su análisis e informe técnico, previo al conocimiento y aprobación de la Administración Zonal.

Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas, conforme al trámite establecido en el Art. ...96 del Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 26.- Viviendas aplicables al SIV.-** Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 30% del total de viviendas a implantarse en las manzanas situadas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana deberán ser desarrolladas a través del Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana Nueva impulsado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI.

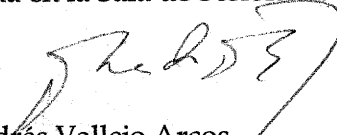
**Art. 27.- Notas Supletorias.-** En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo que disponen el Código Municipal y las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

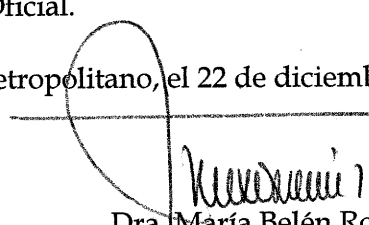


ORDENANZA N° 0273

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

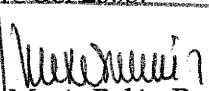
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 22 de diciembre del 2008.

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

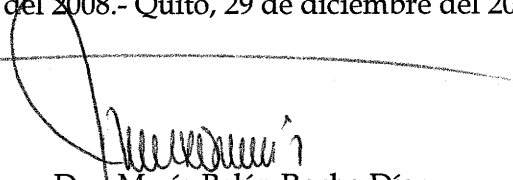
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 17 y 22 de diciembre del 2008.- Lo certifico.- Quito, 29 de diciembre del 2008.

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, 29 de diciembre del 2008.

**EJECÚTESE**  
  
Paco Moncayo Gallegos  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 29 de diciembre del 2008.- Quito, 29 de diciembre del 2008.

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

 R.B