



ORDENANZA No. 0374

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-009 de 14 de enero de 2013 e IC-O-2013-044 de 25 de febrero del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución) dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...)"*;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*;
- Que,** el literal i) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal i) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal. (...)"*;
- Que,** los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son funciones del Concejo Municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)"*;
- Que,** el artículo 186 del COOTAD, en concordancia con los literales c) de los artículos 57 y 87 del mismo cuerpo normativo, determina que: *"Los gobiernos municipales y*



ORDENANZA No. 0374

- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo Anexo No. 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: *"(...) Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario. (...)"*;
- Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;
- Que,** se hace necesaria la sustitución de la ordenanza No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, en razón del contenido de la normativa vigente, la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento de los proyectos sometidos a análisis por los diferentes entes municipales y nacionales competentes;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 octubre de 2012, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio No. 039-PMSZ de 25 de octubre de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 264 numerales 1 y 2, 375 numeral 5 de la Constitución de la República; y, 54, 57, 186, 510 y 534 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



ORDENANZA No. 0374

pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del Proyecto. Además, estará exento del pago de la totalidad del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años, y del pago del impuesto de alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del Proyecto.

La EPMHV presentará a la Administración Zonal respectiva, un documento que certifique el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable, como garantía de construcción, aclarándose que el Proyecto cuenta con el Informe General del Cuerpo de Bomberos.

Para la concesión de estos estímulos se requerirá el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Artículo 6.- Integralidad del hábitat.- Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del Proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

Artículo 7.- Desarrollo comunitario.- Este Proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, participación ciudadana, ejercicio de derechos, cumplimiento de responsabilidades y corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el Proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.



ORDENANZA No. 0374

Los límites se definen en el plano P-02, "Delimitación del Proyecto" adjunto a la presente ordenanza.

Artículo 11.- Vestigios arqueológicos.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la EPMHV queda autorizada para tomar las medidas reformatorias que técnicamente correspondan, sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia metropolitana pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente de las áreas afectadas del Proyecto.

Artículo 12.- Trama vial.- Los tipos y características de las vías del Proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los siguientes:

- a) **Troncal Metropolitana, a denominarse "Mitad del Mundo".-** Derecho de vía de 28,60 metros de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 14,60 metros de ancho (cada carril de 3,65 metros), parterre central arborizado de 3 metros de ancho, cada calzada con espaldón interno de 1,20 metros, espaldón de 3 metros y cuneta de 1,30 metros.
- b) **Colectora.-** Av. El Tajamar de 25 metros de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de ancho mínimo de 14 metros (cada carril de 3,50 metros), parterre central de 3 metros de ancho para arborización, aceras laterales de 4 de ancho, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6 metros 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 16 metros de ancho. Calzada de 3,50 metros, acera oriental de 5 metros, que se divide en 2 metros de acera de circulación peatonal y 3 metros 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.

Acera de 4 metros, faja de árboles de un metro y carril de estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua de 2 metros, faja de 2,5 metros de talud ajardinado, que se integra a faja de 2 metros de separación entre vías.



ORDENANZA No. 0374

En el plano P-08 se detalla la ubicación de paradas que deberán cumplir las normas de diseño y especificaciones técnicas establecidas la normativa metropolitana vigente sobre mobiliario urbano, en el punto referente a paradas de transporte público.

g) 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), C.4)]; radio mínimo de bordillo 6m.; y,
 - c) Entre vías local y local [tipo C.3), C.4), 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 EPMHV y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
 - Los radios se trazarán desde las bisectrices.
 - 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.

Artículo 13.- Trama verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) **Espacio público:** Las aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes y similares, serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad y variedad dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes.
- b) **Quebradas, manantiales y fajas protección:** La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada deberá estar orientada hacia especies nativas. Se deberá conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes.



ORDENANZA No. 0374

- Los armarios o cajas dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales se colocarán de conformidad con las normas vigentes.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones deberá efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

Artículo 15.- 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 podrá ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3,00 metros.

Artículo 16.- Mobiliario urbano y arborización.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir lo establecido en la normativa metropolitana vigente. Las gestiones necesarias para su instalación deberán realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

- Arborización: Se plantarán especies nativas de la zona.
- Papeleras: Por lo menos dos por cada bloque de viviendas.

Artículo 17.- Ciclovía.- El Proyecto implementará un recorrido continuo que vincule manzanas, áreas verdes y zonas de equipamiento. Se ejecutarán las obras que corresponden a este circuito, asegurando su continuidad en la urbanización.

Artículo 18.- Entorno natural.- Los bosques, vertientes y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural, por lo que contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la EPMMOP.

Estos espacios tendrán facilidad de acceso para los vehículos de las empresas públicas de servicios, bomberos, ambulancias y seguridad ciudadana.



ORDENANZA No. 0374

5. **En el borde de quebrada del Río Monjas:** 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, por lo que se establece el uso del suelo de sus inmediaciones tomando en cuenta varias medidas de seguridad. Se coordinará con la EPMAPS la ejecución de los trabajos necesarios para la estabilización de los taludes orientales del Río Monjas. En este sentido se establece lo siguiente:

- a) Construcciones permanentes, graderíos o tribunas de campos deportivos podrán construirse a partir de 40 metros desde el borde superior de quebrada.
- b) Juegos infantiles, campos deportivos abiertos, caminerías, garitas, quioscos o construcciones similares no permanentes, a partir de 30 metros desde el borde superior de quebrada.
- c) En la franja comprendida entre los espacios señalados en el literal anterior y 15 metros 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, caminos 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.

- d) A 15 metros medidos desde el borde de quebrada deberá colocarse una valla de seguridad de carretera (metálica, galvanizada, de dos bandas horizontales como mínimo).

6. **En la manzana 19 Lote A3-4:** Se desarrollará de manera excepcional en lo funcional, edificabilidad, altura de edificación y ocupación, adaptándose a lo que permita su accidentada topografía y forma irregular. Se dispone a la EPMHV su planificación y demás medidas de orden técnico e inmobiliario. Podrán establecerse usos residenciales, recreativos y de servicios.



ORDENANZA No. 0374

- Los estacionamientos serán de 2,50 metros x 5,00 metros como mínimo y la circulación no menor a 6 metros 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 y seis 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.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Artículo 23.- Forma de ocupación.- La circulación pública y los accesos peatonales no podrán 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 como estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y 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 existir inconsistencias, estas serán resueltas por la EPMHV.

Artículo 24.- 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.
- b) Vivienda continua baja progresiva a tres pisos:** Conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, de organización lineal que conforma los límites de manzana.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida, respetando a



ORDENANZA No. **0374**

- d) En las áreas comunales se podrá emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deberán proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) 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.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, y demás).
- i) Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12 m². Este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo (EMASEO). Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

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

Artículo 28.- 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 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 m² útiles, siempre que se observe una separación de 6 metros como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente, y entre vanos de iluminación o vista de distinta propiedad. Estos patios sí permitirán la iluminación y ventilación de locales habitables.

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



ORDENANZA No. 0374

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 1.70 metros.

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 metros. La sala deberá tener un área mínima de 9 m² y lado mínimo de 2.70 m.



ORDENANZA No.

0374

Artículo 32.- Asignación de suelo no residencial.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el cuadro No. 1 del plano P-14 adjunto a la presente ordenanza, son:

- Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Estos terrenos serán transferidos a favor de la Municipalidad en calidad de bienes municipales de dominio público, y serán gestionados y administrados por la EPMHV, 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.

En el cuadro No.1 del plano P-14 adjunto a la presente ordenanza se establece la superficie de terreno asignado y la edificabilidad de cada equipamiento urbano.

Artículo 33.- 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 EPMHV 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 EPMHV solicitará los Estudios de Suelos y Ensayos de Materiales, cuyo costo correrá a cargo del promotor o constructor.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Se deroga expresamente la ordenanza metropolitana No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, que sustituyó a la ordenanza especial No. 0012, sancionada el 16 de marzo de 2007, que aprobó el Proyecto Urbanístico Ciudad Bicentenario. Sin embargo, los derechos y obligaciones generados por la aplicación de la ordenanza que se



ORDENANZA No. 0374

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 MAR 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 MAR 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC