



ORDENANZA No. 0428

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") señala: "(...)El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en ejercicio pleno de la ciudadanía. ";
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, en relación a las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, señala: "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. (...)";
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "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; (...) 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 170, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito establece en su artículo único que "La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial incorporando los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad"; y establece entre sus ejes estratégicos a Quito lugar de vida y convivencia como "... en el que se especifica la forma en la que una ciudad consolidada, densificada y poli céntrica, enfrentará la gestión de la movilidad, el espacio público, el hábitat";
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 171, que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMOT) en el artículo

vi

ORDENANZA No. 0428

único, numeral 1 y en su memoria técnica prevé entre los objetivos estratégicos formulados para el ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito: *“Regular y gestionar un desarrollo urbano equilibrado, sustentable y seguro que frene el crecimiento horizontal de la mancha urbana y promueva la consolidación y compactación del suelo urbano servido; Consolidar la Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad; Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales mediante la dotación equilibrada de equipamientos y servicios; Fortalecer la Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes.”;*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 22, numeral 4 señala: *“...El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos lo que serán aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

Que, la misma ordenanza en su artículo 25 numeral 3 establece que: *“Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT”;*

Que, mediante oficio No. STHV-3562 de 8 de agosto de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el informe técnico que sustenta el contenido de las disposiciones de la presente ordenanza; y,

Que, mediante oficio No. 2013-03861 de 31 de julio de 2013, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para la expedición de la presente ordenanza, en los términos en esta contenidos.

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren las disposiciones contenidas en los artículos 57 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL PARA LA REUTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS ACTUALMENTE POR LA ESTACIÓN DEL TROLE EN LA Y

un



ORDENANZA No.

0428

CAPITULO I

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.- El Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" es el instrumento complementario que regula el uso y la ocupación del suelo en el área del Plan, a fin de definir las condiciones para la reutilización de los mismos una vez trasladado el equipamiento de transporte a la Estación Intermodal Metro de Quito "El Labrador".

El ámbito de aplicación del Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" es el área definida en el Plano No. 1, que se adjunta a la ordenanza como parte integrante de esta.

El área del Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" comprende la totalidad de los siguientes terrenos y las aceras colindantes:

Cuadro No. 1

Área del Plan Especial "La Y – Terrenos Trole"

PREDIO	CLAVE CATASTRAL	NUMERO PREDIAL	PARROQUIA	ADM. ZONAL	PROPIEDAD	ÁREA/m2 (según Base Catastral)
1	1150507001	70728	JIPIJAPA	EUGENIO ESPEJO	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	26.305,48
2	1150507006	1271287	JIPIJAPA	EUGENIO ESPEJO	Empresa Pública Metropolitana de Transporte de Pasajeros de Quito	6.532,77
TOTAL						32.838,25

Artículo 2.- Objetivo General.- El Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" establece las disposiciones y normas de uso y ocupación de suelo que garanticen un apropiado desarrollo, generando óptimas condiciones para el desarrollo de sus potencialidades urbanísticas, residenciales y de servicios y, racionalice la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.

Artículo 3.- Objetivos específicos.- Constituyen objetivos específicos de la ordenanza que contiene el Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" los siguientes:

- a) Contribuir a la transformación de Quito en un lugar de vida y convivencia mediante el redesarrollo de suelo urbano subutilizado y la habilitación de nuevos espacios públicos y áreas verdes;
- b) Normar y regular el uso y ocupación del suelo en los terrenos ocupados actualmente por la estación del trole bajo los parámetros de un hábitat sustentable, equitativo y de calidad, a fin de definir las condiciones para la reutilización de los mismos, una vez trasladado este equipamiento de transporte a la Estación Intermodal Metro de Quito "El Labrador"; y,
- c) Consolidar y completar el sistema de espacio público y áreas verdes que faciliten la configuración de vecindarios diversos, incluyentes y poner en valor de patrimonio natural y cultural.

CAPITULO II

Planteamiento Urbanístico

Artículo 4.- Componentes del Planteamiento urbanístico.- Componen el planteamiento urbanístico para el Plan Espacial "La Y – Terrenos Trole", los sistemas colectivos de soporte que contienen determinaciones sobre los equipamientos, espacio público y áreas verdes, así como el tratamiento urbanístico, para los cuales se definen normas de uso y ocupación del suelo así como normas complementarias urbanísticas, paisajísticas y ambientales.

Artículo 5.- Espacio público y áreas verdes.- El espacio público en el área del Plan Especial "La Y – Terrenos Trole" estará compuesto por las aceras y un parque lineal que conectará la Av. Juan de Ascaray con la Av. 10 de Agosto en prolongación del Parque de la Tortuga. Se detalla de la siguiente manera:

- a) **Aceras:** Las aceras formarán parte del perfil vial de la Av. 10 de Agosto y Av. Juan de Ascaray y tendrán un ancho de 3 m, a estas se sumarán los retiros frontales obligatorios de 10 m. Las aceras y retiros frontales conformarán un espacio público unificado de 13 m en los tramos identificados en el Plano 2 de la presente ordenanza.
- b) **Parque de la Tortuga (prolongación):** Consiste en una franja verde que comunica la Av. Juan de Ascaray con la Av. 10 de Agosto, acorde a lo definido en el Plano 2 de la presente ordenanza. El área del parque estará delimitado por las siguientes coordenadas:



ORDENANZA No. 0428

Cuadro No. 2

Coordenadas del área verde en el Plan Especial "La Y - Terrenos Trole" – Parque de la Tortuga (Prolongación)

punto	este	norte
1	501567,84	9981853,28
2	501641,05	9981787,84
3	501694,65	9981735,88
4	501683,17	9981724,03
5	501619,41	9981785,84
6	501557,22	9981820,76

Las coordenadas podrán ser ajustadas al futuro fraccionamiento de los lotes siempre y cuando se mantenga mínimo el área total de área verde pública establecida en la presente ordenanza y una implantación in situ que asegure la continuidad espacial del Parque de la Tortuga.

Artículo 6.- Especificaciones sobre el diseño del espacio público y áreas verdes.- Rigen las especificaciones estipuladas a continuación y en el Plano 2 y cuadro 2 de la presente ordenanza:

- a) Especificaciones para el perfil de las aceras:
- Las aceras en los tramos determinados por el Plano 2 de la presente ordenanza deberán prever el siguiente perfil:
Franja de mobiliario urbano (luminarias, señalética y similares): 1,00 m
Franja de arborización: 2,00 m
Franja de mobiliario urbano y aceras / bulevar: 4,00 m.

u

- En sectores bajo tratamiento de consolidación, el perfil de aceras se ajustará a la implantación del proyecto existente, previendo una acera de 3,00 m ocupados por una franja de mobiliario urbano (luminarias, señalética y similares) de 1,00 m y una franja de mobiliario urbano y aceras de 2,00 m.
- b) Respecto al Parque de la Tortuga (prolongación):
- No se permiten cerramientos permanentes de ningún tipo con el objetivo de integrar aceras, espacio público, áreas verdes y edificaciones, a excepción del jardín botánico para preservar la integridad de las especies.
 - Los materiales del mobiliario urbano deben ser resistentes a la manipulación y permitir su fácil limpieza.
 - Se preferirá luminarias programables y de alimentación fotovoltaica. Se deberá considerar el diseño para la apropiada iluminación de las caminerías durante la noche.
 - Se deberá prever botes de basura y estaciones para la clasificación de desechos sólidos: orgánico, plástico, papel, vidrio y no aprovechable. Las estaciones deben ser de fácil acceso para los usuarios y para los vehículos recolectores de desechos.
 - Los módulos de kioscos y stands serán móviles y se regirán a un diseño unificado cuya estructura deberá ser de fácil desmontaje
 - No se permite la exhibición de la mercancía fuera de los límites internos del kiosco, stand o lugares autorizados por la administración del parque, al igual de la publicidad y señalética del negocio.
 - Respecto de estacionamientos de bicicleta, se acatarán los reglamentos municipales relacionados con el sistema de ciclovías y Bici-Q, además deben estar concentrados en áreas próximas a los equipamientos del parque y tener conectividad directa con las ciclovías.
 - En caminerías se priorizarán superficies de alta permeabilidad del suelo y un índice de reflectividad bajo, preferiblemente lastreadas y/o de colores neutros. No se permitirá el uso de asfalto y pavimento rígido.
 - En las plazuelas se priorizarán superficies lastreadas de colores neutros.



8540

ORDENANZA No.

0428

- Se requerirá aprobación de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para cualquier diseño especial de piso.
- La vegetación presente en el parque deberá responder a las características bióticas del ecosistema bosque andino, conforme al Cuadro 3: Especies recomendadas.

Artículo 7.- Accesos y circulaciones.- El espacio público y las áreas verdes en el área del Plan Especial “La Y – Terrenos Trole” serán de acceso libre y universal y acatarán las disposiciones de las Normas INEN sobre accesibilidad al medio físico para personas con capacidades diferentes.

Artículo 8.- Tratamiento urbanístico y Usos del Suelo.- El área del Plan Especial “La Y – Terrenos Trole” será sometido al tratamiento urbanístico de Nuevo Desarrollo según lo establecido en el plano No. 3 de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Usos del suelo.- Los usos del suelo permitido en los terrenos del Plan Especial “La Y – Terrenos Trole” son los que se establecen en el plano No. 4 del anexo de la presente ordenanza, y corresponden a los siguientes tipos:

- a) Usos Múltiples: Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles que corresponden a las actividades y/o establecimientos de las tipologías constantes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. Se establece un porcentaje mínimo de usos residenciales del 40% del área útil edificada por lote.
- b) Equipamientos de servicios sociales: Recreativo barrial (EDB).

Artículo 10.- Compatibilidad de Usos de Suelo.- Rigen las determinaciones correspondientes del PUOS y lo estipulado a continuación:

- Comercial y de servicio barrial y especializados de escala sectorial, centros comerciales con un área útil hasta 5.000 m², oficinas administrativas (2), alojamiento (3), equipamiento de salud de escala metropolitana.
- La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de la plaza, puede ser permitidas, previo el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

u

ORDENANZA No. 0428

- Estarán prohibidos los siguientes usos: Comercios y servicios de mayor impacto, almacenes y bodegas, centros de comercio mayores a 5.000 m² de área útil, comercio restringido, venta de vehículos pesados y maquinaria, talleres de servicios.

Artículo 11.- Ocupación.- Para el área del Plan "La Y – Terrenos Trole" rigen los coeficientes de ocupación determinados en el cuadro 4 y el Plano 5 de la presente ordenanza.

Cuadro No. 4 - Zonificación

ZONIFICACIÓN	Forma de edificación	COS PB %	COS TOTAL %	ALTURAS	RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES
					FRONT.	LAT.	POST.	
ZC	Aislada	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
A5000-40	Aislada	40	640	V	5	5	5	V*

V* = La distancia entre bloques se define en función a lo establecido en los parámetros de diseño.

Retiros.- Hacia el Parque de la Tortuga los retiros serán de 10 m.

Artículo 12.- Imagen urbana, hábitat sustentable y de calidad.- Se establecen parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de las edificaciones, a efectos de consolidar un hábitat urbano sustentable con espacios colectivos públicos y privados de calidad que brinden el óptimo confort para sus habitantes y usuarios. Para ello se deben mantener las siguientes características urbano-arquitectónicas:

- En todas las edificaciones habrá fachadas, tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de la manzana.
- Debe diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares o peatonales.
- Se prohíbe el uso de materiales altamente reflectivos en las fachadas. Se permite el uso de máximo cuatro tipos de materiales diferentes por fachada, preferencialmente materiales puros.
- Los volados, balcones, molduras y salientes no podrán sobresalir de la línea de retiro definida.
- Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales verdes como superficie predominante (mayor al 75%).



0428

8510 ORDENANZA No.

- El elemento predominante en el diseño de las fachadas será la vegetación natural vertical, ocupando mínimo el 20% del total de la superficie de fachada que puede ser vista desde el espacio público.
- Está prohibido orientar o emplazar los patios posteriores, culatas o similares hacia el espacio público.
- Las plantas bajas de los edificios con frente hacia las vías principales serán destinadas a usos comerciales y servicios, los diseños de las fachadas y accesos procurarán crear una interacción con el espacio público de las aceras.

En el cuadro 5 anexo a la presente ordenanza se detallan los parámetros específicos para el diseño urbanístico y arquitectónico.

Artículo 13.- Accesos vehiculares.- Los accesos vehiculares se localizarán en las avenidas Juan de Ascaray y 10 de Agosto. La implantación definitiva de ingresos y salidas deberá ser aprobada por la autoridad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 14.- Estacionamientos.- Los estacionamientos de los edificios serán localizados al interior de los terrenos, y se calcularán a razón de la normativa municipal vigente. El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetarán a lo dispuesto en el Código Municipal vigente. El 20% de los estacionamientos deberá ser de uso público e integrado en el Sistema de Estacionamientos de Quito (SEQ).

Artículo 15.- Obligaciones complementarias en tratamiento urbanístico de Nuevo Desarrollo.- Los proyectos realizados en sectores sujetos al tratamiento de Nuevo Desarrollo deberán cumplir las siguientes obligaciones complementarias:

- a) Edificación de viviendas que cumplen los requisitos de la vivienda de interés social, en un número que corresponde al 20% del total de viviendas edificadas;
- b) Diseño, habilitación, equipamiento y mantenimiento del espacio público y áreas verdes en los polígonos correspondientes.
- c) Asegurar el acceso libre al espacio público y áreas verdes sobre suelo privado, mínimo mediante horarios de apertura acordados con la dependencia municipal correspondiente.

un

8340

ORDENANZA No. 0428

Las obligaciones complementarias no serán atribuibles a los pagos de la contribución especial por reajuste de norma.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Forman parte integral de la presente ordenanza que contiene el Plan Especial “La Y – Terrenos Trole”, los planos (1) Área de aplicación del Plan Especial; (2) Espacio Público y Áreas Verdes; (3) Tratamiento urbanístico; (4) Usos del Suelo; y, (5) Zonificación del Suelo.

Segunda.- En todo lo no previsto en esta ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en la normativa metropolitana y normas de arquitectura vigentes.

Tercera.- Se faculta a la máxima autoridad administrativa a reformar mediante resolución administrativa los anexos técnicos y elementos que forman parte integral de la presente ordenanza, previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los instrumentos de planificación.

Cuarta.- La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se someterá a consideración del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza.

Quinta.- Respecto a las autorizaciones de habilitación de suelo y edificación, emitidas con anterioridad a la vigencia de este plan de ordenamiento territorial especial, se atenderá lo previsto en los artículos 4 y 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- El Administrador General en un plazo de 30 días a partir de la sanción de esta ordenanza, presentará a la máxima autoridad administrativa la propuesta sobre la implementación de la intervención.

Segunda.- Los establecimientos de clasificación de uso industrial, comercial y servicios existentes que habiendo contado previamente con compatibilidad de uso permitido y las licencias y autorizaciones de funcionamiento correspondientes, previa calificación realizada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de Seguridad y Gobernabilidad, podrán funcionar de manera condicionada, siempre que cumplan con las condiciones de seguridad, salud, higiene y convivencia que se determinen en el reglamento aprobado para el efecto por las Secretarías antes citadas. En el plazo de 90 días de concedida la primera licencia



0428

ORDENANZA No.

condicionada deberán presentar un Plan de Cierre y Abandono y su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a 5 años a partir de esta fecha.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 5 de septiembre del 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja

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 29 de agosto y 5 de septiembre de 2013.- Quito, **05 SEP 2013**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **05 SEP 2013**

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **05 SEP 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **05 SEP 2013**

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS



ANEXOS



ORDENANZA No.

0428

PLANO (1) Área de aplicación del Plan Especial "La Y - Terrenos Trole"

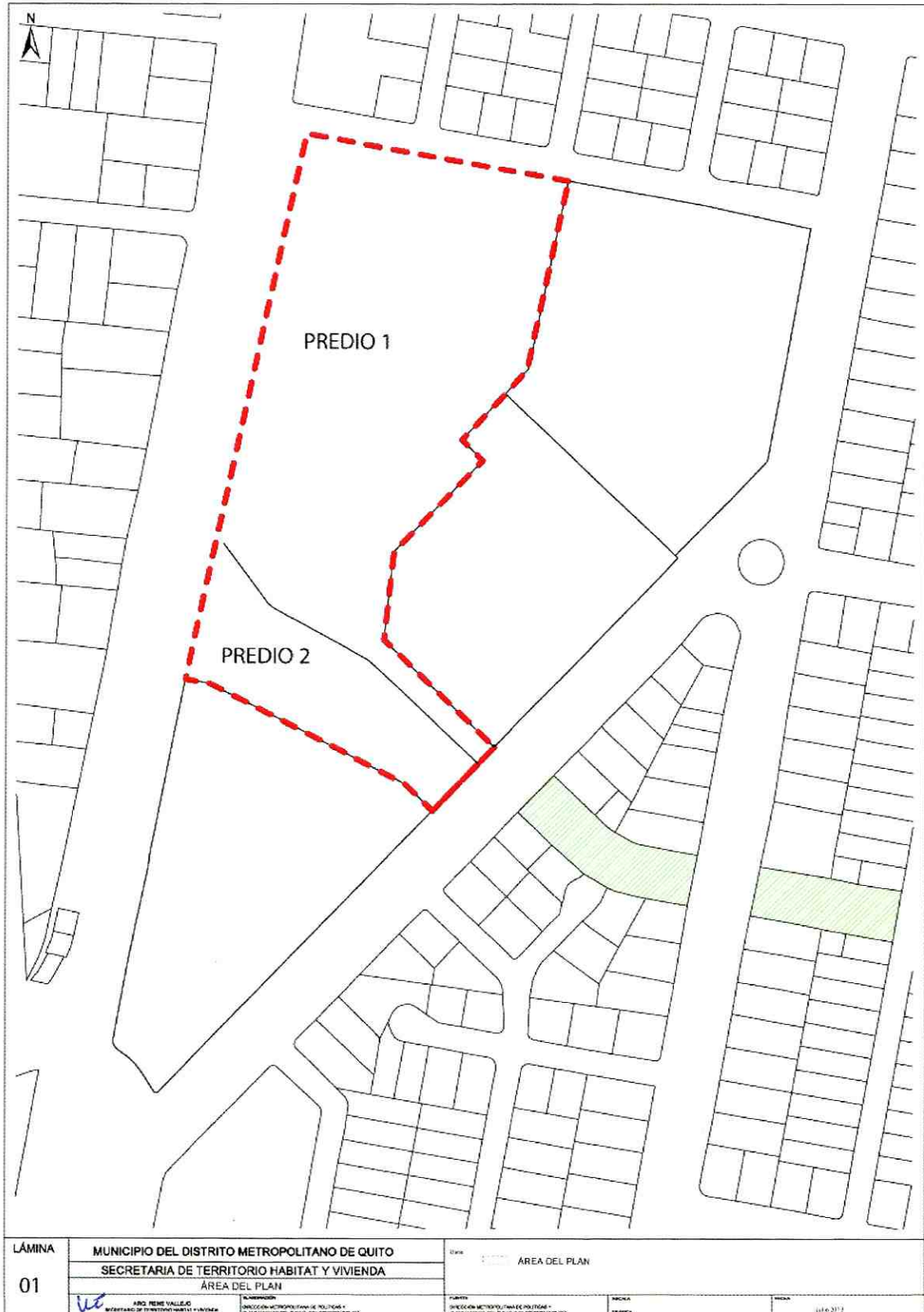


LÁMINA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	01	ÁREA DEL PLAN
	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		
	ÁREA DEL PLAN		
	ARG. RENE VALLEJO	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICA Y PLANEAMIENTO DEL BAJO Y EL DESARROLLO	FECHA: 14/06/2013



ORDENANZA No. 0428

PLANO (2) Espacio público y áreas verdes



LÁMINA 02	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Escala	PARQUE	ÁREA DEL PLAN
	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA		ACERAS Sims	
	ESPACIO PÚBLICO- ACERAS Y RETIRO INCORPORADOS		RETIRO Sims	
	<small>ÁREA REHE VALLEJO SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA</small>	<small>ELABORACIÓN DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO URBANO</small>	<small>FECHA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEACIÓN Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO URBANO</small>	<small>REDA EQUIPA</small>



ORDENANZA No. 0428

PLANO (3) Tratamientos urbanísticos

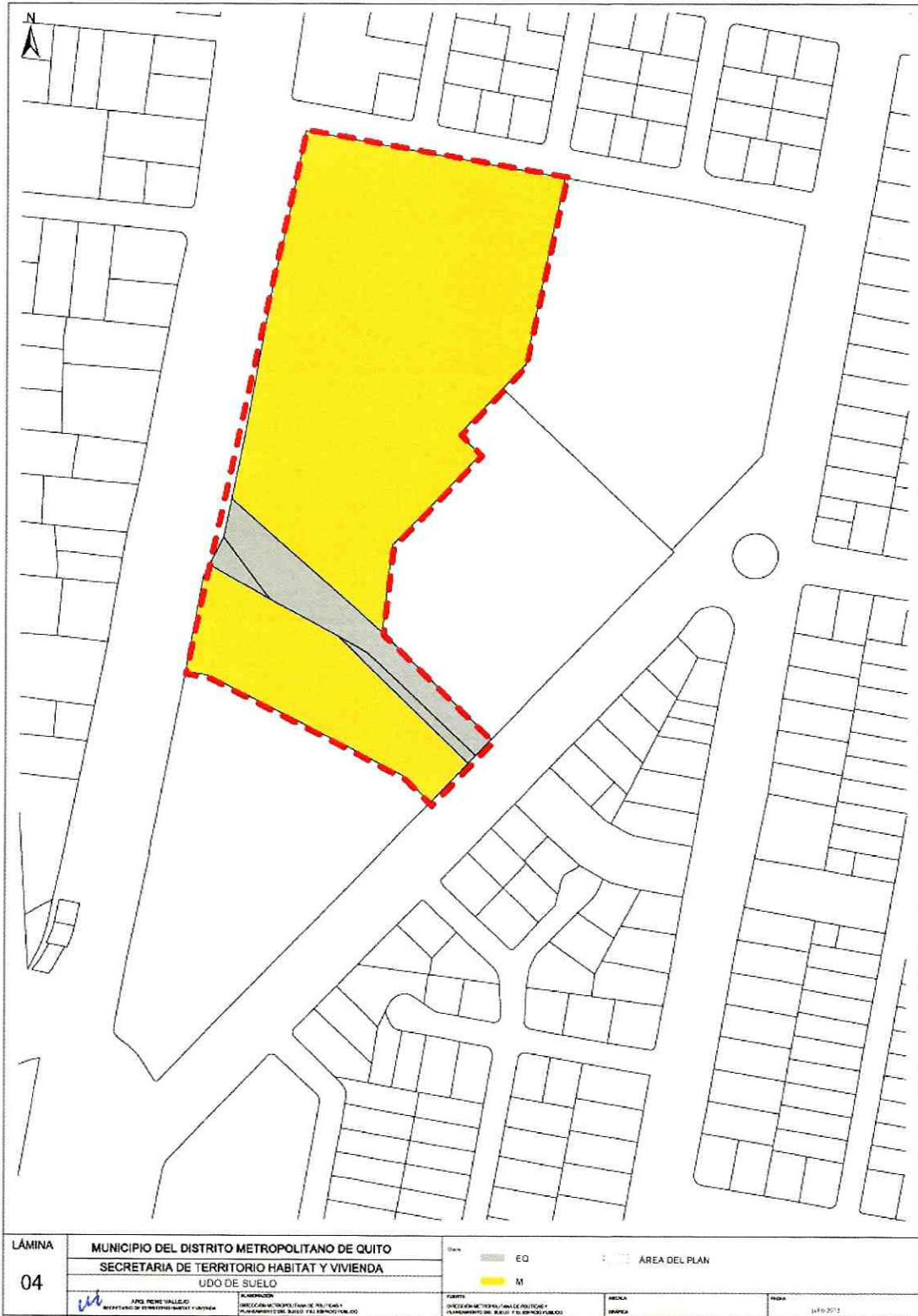


LÁMINA 03	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Una	NUEVO DESARROLLO	AREA DEL PLAN
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
	ANDRÉS RIVERA VILLALBA	DIRECCIÓN ACREDITADA DE REGISTRO Y PLANIFICACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	DIRECCIÓN ACREDITADA DE REGISTRO Y PLANIFICACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	DIRECCIÓN ACREDITADA DE REGISTRO Y PLANIFICACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 0428

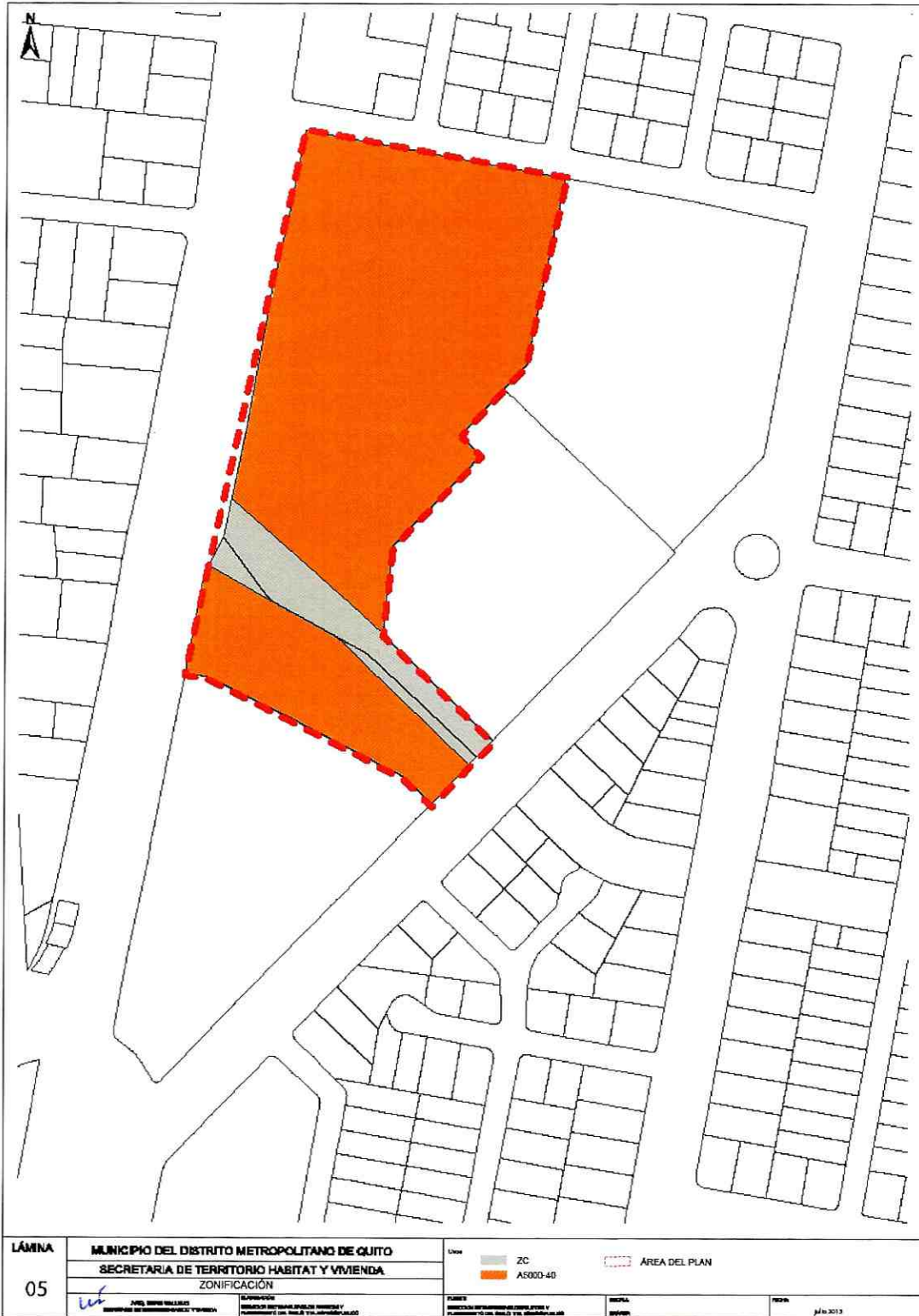
PLANO (4) Usos del Suelo





ORDENANZA No. 0428

PLANO (5) Zonificación del Suelo





0428

ORDENANZA No.

CUADRO (3) Especies recomendadas para el Parque de la Tortuga (prolongación)¹

Especie	Características urbanas	Observaciones
Acacia motilón (<i>Sennavarium</i>)	Tolerante al smog Captura de carbono media Desarrollo acelerado Tolerante a podas Florece gran parte del año	Árbol que requiere suelos ricos en nutrientes para su desarrollo normal.
Arrayán (<i>Myrciantheshallii</i>)	Tolerante al smog Desarrollo lento Especie melífera	Especie que despide agradable olor al aplastarse sus hojas. Los frutos son usados tradicionalmente en la preparación de Colada Morada
Cholán (<i>Tecomastans</i>)	Captación de carbono baja Tolerante a suelos pobres Desarrollo acelerado Especie melífera	Especie que favorece a la avifauna y de floración llamativa
Fitosfero (<i>Pittosporumundulatum</i>)	Resistente al smog Adaptación a suelos pobres alta Desarrollo acelerado Especie melífera	Especie que favorece a la avifauna
Jiguerón, pususpato (<i>Aegiphilasp</i>)	Tolerante al smog Adaptación a suelos pobres media Desarrollo acelerado	Utilizado para plazas y parques, también para leña
Llínllín (<i>Sennadidymobotrya</i>)	Tolerante al smog Captación de carbono baja Desarrollo acelerado Especie melífera	Especie que favorece a la avifauna y de floración llamativa
Níspero (<i>Eriobothryajapónica</i>)	Resistente al smog	Utilizado para plazas y parques

u

¹ Es posible la identificación de especies adicionales en la base de datos de la Secretaría de Ambiente del DMQ.

ORDENANZA No. 0428

Especie	Características urbanas	Observaciones
	Desarrollo acelerado Adaptación a suelos pobres alta Tolerante a la poda	
Quishuar (<i>Buddlejaincana</i>)	Adaptación a suelos pobres alta Desarrollo lento Adaptación a suelos pobres es alta	Especie que también sirve para usos medicinales
Sacha capulí (<i>Valleastipuris</i>)	Desarrollo acelerado Adaptación a suelos pobres es alta Especie melífera	Especie que favorece la avifauna
Yalomán (<i>Delostomaintegrifolium</i>)	Tolerante al smog Captación de carbono media Adaptación a suelos pobres es alta Desarrollo acelerado	Especie usada también para procesos de reforestación.
Yagual (<i>Polylepissp.</i>)	Desarrollo lento Adaptación a suelos pobres es alta	
Guaba (<i>Inga insignis</i>)	Desarrollo acelerado Genera abundante hojarasca Especie comestible Adaptación a suelos pobres alta	La madera de esta especie puede ser usada para vigas en la construcción de viviendas y para la elaboración de instrumentos de labranza.
Chocho (<i>Lupinuspubescens</i>)	Desarrollo acelerado Especie comestible Adaptación a suelos pobres media	Especie usada como repelente natural, además sirve como planta ornamental.
Guaranga de Quito (<i>Mimosa quitensis</i>)	Desarrollo lento Adaptación a suelos pobres	Las ramas de esta especie son utilizadas para la alimentación de animales y se la utiliza para la recuperación de la cobertura vegetal
Salvia de Quito (<i>Salvia quitensis</i>)	Desarrollo lento Adaptación a suelos pobres	Especie que favorece a la avifauna y de floración llamativa



0428

ORDENANZA No.

Especie	Características urbanas	Observaciones
	Propagación por estacas	
Aliso (<i>Alnusacuminata</i>)	Tolerante al smog Adaptación a suelos pobres media Desarrollo acelerado	Especie que se puede usar para la formación de bosquetes en parques
Grevillea (<i>Grevillea robusta</i>)	Especie tolerante al smog Adaptación a suelos pobres alta Captación de carbono alta Desarrollo acelerado	Árbol que nunca debe ser plantado bajo tendido eléctrico por su gran altura.
Nogal (<i>Juglansneotropica</i>)	Tolerante al smog Captación de carbono alta Adaptación a suelos pobres media Desarrollo lento	Especie que NO debe ser plantada en ACERAS, por evento de fructificación: sus frutos, al perder la cascara expelen al entorno una sustancia negra.
Palmas de cocumbi (<i>Parajubaeacocoides</i>)	Resistente al smog Adaptación a suelos pobres mala Desarrollo lento Captación de carbono baja	
Roble andino (<i>Roupalaobovata</i>)	Tolerante al smog Adaptación a suelos pobres media Captación de carbono alta	Especie melíefra, de floración llamativa, que favorece la avifauna
Romerillo (<i>Podocarpusoleifolius</i>)	Tolerante al smog Captación de carbono baja Adaptación a suelos pobres baja Desarrollo lento	
Trueno árbol (<i>Ligustrumvulgare</i>)	Resistente al smog Captación de carbono alta Adaptación a suelos pobres alta Desarrollo acelerado	Especie melíefra, de floración llamativa, que favorece la avifauna

m

8580

ORDENANZA No.

0428

Especie	Características urbanas	Observaciones
Cedro (<i>Cedrela montana</i>)	Tolerante al smog Desarrollo lento Captación de carbono media Adaptación a suelos pobres media	Especie hospedero de mariposa nocturna (<i>Hypsipylasp.</i>) la cual ataca la yema apical hasta el 2 año de desarrollo, por lo que se evita monocultivos grandes. Especie monoica.
Acacia de albata (<i>Acacia delabata</i>)	Resistente al smog Captación de carbono alta Adaptación a suelos pobres alta Desarrollo acelerado	
Pumamaqui (<i>Oreopanaxecuadorensis</i>)	Desarrollo lento Adaptación a suelos pobres baja	Especie melíefra, que favorece la avifauna
Fresno (<i>Fraxinuschinensis</i>)	Tolerante al smog Adaptación a suelos pobres alta Captación de carbono alta Desarrollo acelerado	

ui



CUADRO (5) Normas complementarias urbanísticas y paisajísticas

LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DISEÑO

Fachadas y cubiertas:

Se utilizarán materiales en estado puro, como: hormigón visto, piedra, ladrillo, madera. No se permitirán placas de recubrimiento metálico (como alucobond) montado sobre fachada. Se entiende por estado puro a los materiales que no contienen recubrimientos de pintura u otros similares.

Se permite el uso máximo de cuatro materiales en estado puro en las fachadas de un mismo edificio, además del vidrio.

Se permite utilizar vidrio y materiales con un coeficiente de reflexión menor a 0,3, es decir de baja reflectividad. No se permite el uso de vidrios de colores en las fachadas.

Contribuirán a incrementar la biomasa con cubiertas verdes, con un mínimo de 50% de la superficie, para armonizar con el entorno del parque. Se permite el uso de jardines verticales con una superficie mínima de 20% de las fachadas.

Las edificaciones dispondrán de fachadas en todos los frentes y deberán mantener criterios de uniformidad volumétrica y compositiva, con los elementos del entorno inmediato.

Gestión sustentable de recursos naturales (Edificios autosostenibles):

Se deben aplicar las metodologías de diseño urbano arquitectónico dirigidas a optimizar la eficiencia energética de las edificaciones (Estrategias pasivas: aprovechamiento de ventilación e iluminación natural, utilización estratégica de sombras, otras).

Fomentar la instalación de equipos ahorradores en locales y equipamientos: equipos eficientes de ventilación, bombeo de agua, puertas mecánicas, generación de agua caliente, climatización, evitar equipos de demanda continua alta de energía.

Se deben instalar sistemas separados de recolección de aguas lluvias para reutilización para riego y mantenimiento. Utilización de cubiertas que permitan la mayor recogida de aguas pluviales para su posterior almacenamiento.

Se podrá prever instalaciones separadas para las aguas grises y negras, y sistemas de reutilización de aguas grises.

Estacionamientos: Preferir superficies mixtas y permeables, como adoquín ecológico (adoquines con césped), y un índice de reflectividad bajo, preferiblemente lastreadas y/o de colores neutros. No se permitirá el uso de asfalto y pavimento rígido.

Se arborizará el perímetro de los estacionamientos, según los criterios de arborización recomendados por la Secretaría de Ambiente.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DISEÑO

Retiros, áreas verdes y caminerías:

En los retiros no se permiten cerramientos permanentes de ningún tipo con el objetivo de integrar aceras, espacio público y edificaciones.

Estacionamientos de bicicleta: Se proveerá estacionamientos de bicicletas, se acatarán los reglamentos municipales relacionados con el sistema de ciclovías y Bici-Q, además deben estar concentrados en áreas próximas a los equipamientos del parque y tener conectividad directa con las ciclovías.

Caminerías: Se priorizarán superficies de alta permeabilidad del suelo y un índice de reflectividad bajo, preferiblemente lastreadas y/o de colores neutros. No se permitirá el uso de asfalto y pavimento rígido.

Plazoletas: Se priorizarán superficies lastreadas de colores neutros en plazoletas en el Parque de la Tortuga.

La vegetación en áreas verdes y aquellas incorporadas en el espacio público deberá responder a las características bióticas del ecosistema bosque andino (Ver Anexo, Cuadro No. 1: Especies recomendadas).

Se permiten únicamente cerramientos transparentes.