



ORDENANZA No. 0474

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2013-252 de 21 de octubre de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") señala: *"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, 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. (...) y, (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";*
- Que,** los literales a), w) y x) del artículo 57, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), establecen que las atribuciones 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; (...) 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, establece: *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, (...)";*
- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 307, sancionada el 19 de marzo de 2010, se crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, cuyo objeto es ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo, urbanización y promoción de vivienda destinadas, entre otras, a familias de ingresos bajos y medios que adquieren su primera vivienda;

mi

ORDENANZA No. 0474

- 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, señala que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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,** mediante ordenanza especial No. 0011, sancionada el 3 de agosto de 2007, se aprobó el Proyecto Urbanístico "Santa Prisca", acto normativo que requiere ser sustituido a fin de que mantenga conformidad con la normativa metropolitana vigente, y, adicionalmente, debido a la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento del proyecto sometido a análisis por las diferentes instancias municipales y no municipales que intervienen en el referido proyecto;
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DP-3794 de 23 de agosto de 2013, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza sustitutiva; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio referencia expediente No. 4306-13, de 4 de octubre de 2013, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la ordenanza especial sustitutiva de la ordenanza especial No. 0011, del Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "Santa Prisca".

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 240 y 264 numeral 1 de la Constitución; 54 y 57 literales a) y x), 87 literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO
"SANTA PRISCA", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 0011, SANCIONADA EL 3
DE AGOSTO DE 2007**

Artículo 1.- Implantación.- El Proyecto Urbano - Arquitectónico "Santa Prisca" se implanta en terrenos de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS-, ubicados en las calles Caracas, Bogotá, América, Versalles, Manuel Larrea y Juan Salinas, dentro de un



ORDENANZA No. 0474

conjunto urbano más amplio comprendido entre las vías Santa Prisca, Pérez Guerrero, 10 de Agosto y América, según consta en el plano U-01, anexo a la presente ordenanza.

Artículo 2.- De la propiedad y usos del suelo.- Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso comunal público, señaladas expresamente como tales en el proyecto, serán consideradas como propiedad municipal de dominio público. Las manzanas restantes conservarán su calidad de propiedad particular, con los usos de suelo asignados en la presente ordenanza.

Esta ordenanza contempla la intervención en las vías circunscritas en el plano U-02 anexo a la misma; y, en los terrenos que se detallan en el siguiente cuadro:

Lote	Propietario	No. Predio	Clave Catastral	Área (m ²)
1	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS-	131403	10302-15-006	2.536
2	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS	216837	10302-16-009	1.942
3	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS	219229	10302-21-001	3.214
4	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS	137208	10302-22-001	4.574
5	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social -IESS	410441	10302-23-001	2.600

Artículo 3.- Trama vial.- La trama vial existente se modificará de conformidad a las siguientes especificaciones:

A.- Calle Manuel Larrea:

A.1.- Tramo entre calles Río de Janeiro y Bogotá: 20 m de ancho. Calzada de 7 m (3,50 m de carril exclusivo Metro Bus y 3,50 m, circulación vehicular), sentido norte - sur. Acera oriental

u

ORDENANZA No. 0474

de 5,60 m, con hilera de árboles. Acera occidental de 7,40 m, con hilera similar a acera oriental y parada de Metro Bus (3 m de ancho).

A.2.- Tramo entre calles Bogotá y Santiago: 20 m de ancho. Se asegurará la continuidad de los ejes de calzada y arborización, tomando en cuenta las dimensiones establecidas en el tramo antes indicado; las aceras resultarán del trazado de la calzada.

En el costado oriental de la calzada se dispondrá un carril de estacionamiento lateral de 2,20 m de ancho, en banda continua de 20 m de largo, por cada manzana.

B.- Calle Bogotá:

B.1.- Entre Av. América y calle Salinas: 12 m de ancho, Calzada de 6 m (dos carriles de 3m.), circulación vehicular sentido este - oeste.

Aceras norte y sur de 3 m, con hilera de árboles.

Las nuevas edificaciones del costado norte deberán tener un portal de 3 m de profundidad y dos pisos de altura interior, el espacio libre de circulación del portal no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.

B.2.- Entre calle Salinas y Av. 10 de Agosto: Se asegurará la continuidad de los ejes de calzada y arborización, tomando en cuenta las dimensiones establecidas en el tramo B.1. En la acera norte, esquina de la calle Bogotá y Av. 10 de Agosto, los árboles se emplazarán en una faja de 1 m de ancho junto a la calzada, y junto a ella se prevé un carril de 2,50 m de ancho para implantación de una ciclo vía, de doble sentido de circulación.

C.- Calle Caracas:

C.1.- Entre Av. América y calle Salinas: 12 m de ancho: Carril central a nivel de acera de 5,50 m, conformado por carril norte de 3 m para circulación peatonal (de uso vehicular restringido para emergencias: ambulancia, carro de bomberos); y carril sur de 2,50 m para ciclo vía, de doble sentido de circulación. Aceras laterales de 3,25 m cada una, con hilera de árboles.

Las nuevas edificaciones deberán tener un portal de 3 m de profundidad y dos pisos de altura interior, que no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integre al espacio público.



ORDENANZA No. 0474

C.2.- Entre calle Salinas y Av. 10 de Agosto: Ancho variable. Conservará su condición actual de vía peatonal.

Los ejes de arborización se trazarán en sitio, a partir del sector oriental donde los edificios son más próximos: el eje de la hilera norte de árboles se dispondrá a la mitad de la distancia entre edificios (aproximadamente 4 m), a partir de éste se dispondrá la hilera sur en el espacio disponible, con una distancia entre árboles.

D.- Calle Versalles:

D.1.- Tramo entre calles Bogotá y Caracas: 14 m de ancho., calzada a nivel de acera de 6 m (dos carriles de 3m), sentido sur-norte. Aceras de 4 m, con hilera de árboles. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada para asegurar que el espacio peatonal no sea invadido por vehículos.

D.2.- Tramo entre calles Caracas y Santiago: 12 m de ancho. Calzada a nivel de acera de 6 m (dos carriles de 3 m), sentido sur-norte. Aceras de 3 m, con hilera de árboles. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada.

E.- Calle Juan Salinas:

E.1.- Entre calles Bogotá y Caracas: 14 m de ancho. Calzada a nivel de acera de 3,50 m para circulación vehicular sentido sur-norte. Se asegurará la continuidad del eje de la vía con el tramo de las calles Río de Janeiro - Bogotá. El ancho de aceras será resultante del trazo de la calzada. A los costados de ella se dispondrá una hilera de árboles. En el costado oriental, junto a la hilera de árboles, se dispondrá un carril de 2,50 m para ciclovía. Se dispondrán bolardos a los costados de la calzada para impedir que los vehículos accedan al espacio peatonal.

E.2.- Entre calles Caracas y Santiago: Ancho variable, similar a lo establecido para tramo E.1., sin carril de ciclovía. La disposición de bolardos deberá tomar en cuenta el espacio libre suficiente para acceso de vehículos de abastecimiento al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La propuesta específica de tratamiento del espacio público y arborización será elaborada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y será entregada al órgano correspondiente del Distrito Metropolitano de Quito para su implementación.

En el área de intervención restante, se considerará lo siguiente:

- No se modifica el trazado vial ni el sentido de circulación de las vías; y,

u

ORDENANZA No. 0474

- El transporte público que circula por la calle Caracas deberá hacerlo por la calle Santiago.

Artículo 4.- Áreas verdes y arborización.- En las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

a) Espacio público: Aceras, plazas, terrazas y espacios verdes dispondrán de arborización. El tipo de árbol, cantidad y variedad a implantar dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes; y,

b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales deberán arborizarse en base a un proyecto específico. Se preferirán especies nativas.

El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización y espacio público elaborado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda. No obstante, para las hileras de árboles en vías se recomiendan las siguientes especies:

- Árboles de pequeño porte: níspero, llin llin o yalomán.
- Árboles de mediano porte: álamo blanco, capulí, algarrobo o guaba.
- Árboles de gran porte: arupo, cholán, jacarandá o ceiba.

Artículo 5.- Infraestructura.- La infraestructura de servicios del Proyecto Urbano – Arquitectónico “Santa Prisca” se someterá a las siguientes especificaciones:

1. Servicios básicos: A partir de la sanción de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y la Empresa Eléctrica Quito S.A. deberán evaluar la condición y capacidad actual de sus redes en el área del proyecto urbanístico, tomando en cuenta las condiciones de ocupación de suelo que se especifican. Al efecto, las empresas indicadas deberán analizar o efectuar sus respectivos estudios, presupuestos y programación de las obras que se requieran.

2. Saneamiento: El proyecto sanitario deberá contemplar la reutilización de aguas lluvias y aguas residuales provenientes de duchas, para riego de áreas verdes, descarga de inodoros, entre otros.

3. Energía eléctrica y alumbrado público: El desarrollo de las redes eléctricas y de comunicaciones será subterráneo (soterrado).



ORDENANZA No. 0474

4. Teléfonos y comunicaciones:

- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o en los ingresos a los conjuntos habitacionales.
- La colocación de antenas para telefonía celular o fija debe efectuarse fuera de las áreas residenciales o de los conjuntos habitacionales.
- Los conjuntos habitacionales deberán contemplar un sistema centralizado de cableado estructurado.

5. Gas centralizado: Las edificaciones deberán contar con servicio de gas centralizado.

Artículo 6.- Aceras.- Las aceras del Proyecto Urbano - Arquitectónico "Santa Prisca" se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Todas las aceras serán tratadas con materiales de piso duro que incorporen un porcentaje de porosidad que permita mantener la permeabilidad del suelo. Los colores deben ser homogéneos y se debe evitar tonos oscuros para contrarrestar los efectos de la radiación térmica.
- 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 de infraestructura.
- La faja de arborización debe emplazarse hacia el lado de la calzada, manteniéndose una franja de accesibilidad universal sin obstrucciones de mínimo 2 m de ancho.
- Las luminarias y mobiliario en general deben emplazarse en la faja de arborización que puede tener un ancho variable en función del tamaño de las especies vegetales utilizadas (relación entre el ancho de la acera con el ancho de la copa).
- No se permite colocar basureros permanentes de los edificios en las aceras.
- Las cabinas de guardias o cualquier equipamiento de beneficio de los proyectos, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.

ORDENANZA No. C474

Artículo 7.- Mobiliario urbano.- La provisión del mobiliario urbano deberá cumplir lo que establece la sección correspondiente a las reglas técnicas del Mobiliario Urbano, anexo del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, y deberá incluir por lo menos los siguientes elementos:

- **Bancas:** asientos en espacios públicos, plazas, pasaje peatonal (c. Caracas), aceras anchas.
- **Alcorques:** de las dimensiones adecuadas a la especie de árbol, serán rellenos con piedra de canto rodado.
- **Papeleras:** se ubicarán en ejes de arborización.
- **Luminarias metálicas:** deberán ubicarse en remates de ejes de arborización.
- **Cabinas telefónicas, kioscos o similares:** se ubicarán en los remates de los ejes longitudinales de arborización y servirán para conformar el espacio de uso público.
- **Bolardos:** se ubicarán donde sea estrictamente necesario para limitar el acceso vehicular a zonas peatonales, debe, sin embargo, permitir el ingreso eventual de vehículos para emergencias médicas o de incendios.

Artículo 8.- Pasajes peatonales y ciclovía.- De conformidad a lo establecido en el artículo 3 de la presente ordenanza, la calle Caracas será de uso peatonal, desde la Av. 10 de Agosto hasta la Av. América, para conectar los sistemas de transporte público que circulan por éstas y facilitar la conectividad de los barrios América y Manuel Larrea hacia el parque El Ejido.

Este eje contempla al mismo tiempo un carril de doble sentido para ciclistas, que deberá complementarse a futuro con otros proyectos de ciclovía del barrio América, del parque El Ejido y de los ejes de las Avs. 10 de Agosto y América.

Los pasajes peatonales serán diseñados como eco-corredores previendo su incorporación futura a la Red Distrital de Espacios Verdes y Espacio Público.

Artículo 9.- Plazas y espacio público.- La regularización y reforma vial prevista en la presente ordenanza limita el espacio del automotor en beneficio de peatones y ciclistas. Las plazoletas que se conforman en las esquinas (Salinas y Bogotá, Caracas y Manuel Larrea) así como el pasaje de la calle Caracas, estarán conformadas como una superficie continua de piso duro, sin obstáculos (gradas o rampas) para circulación. El material de recubrimiento será de similares características a lo establecido en el artículo 6 de la presente ordenanza respecto de las aceras. Por su naturaleza de puntos de encuentro, estarán dotados del

W



ORDENANZA No. 0474

mobiliario urbano correspondiente y se incorporarán criterios de diseño paisajístico que permita la generación de sombra para los usuarios de las plazas y espacios abiertos.

Artículo 10.- Uso del suelo.- Se plantea un proyecto polifuncional equilibrado entre vivienda, servicios, comercio y oficinas, con las siguientes precisiones:

1.- Manzanas comprendidas entre la Av. América y la calle Manuel Larrea (Manzanas 1, 2, 3 y 4): Se establece en forma general un uso múltiple, donde el uso principal sea vivienda, combinado con actividades de comercio y servicios.

Hacia la Av. América y calle Manuel Larrea se tomará en cuenta la vocación comercial y de servicios para promover edificaciones con dichos usos, mientras que en las calles Bogotá y Caracas se potenciarán las plantas bajas como sitios de encuentro, por lo que se establece un portal de dos pisos para promover el uso comercial y de servicios.

En estos ejes este - oeste se mantiene la residencia como uso principal. En caso de que se propusieran edificaciones comerciales en altura, éstas deberán independizarse de las de vivienda, con sus propios ingresos peatonales y vehiculares.

2.- Manzana comprendida entre las calles Manuel Larrea y Salinas (Manzana 5): Esta zona está determinada por la presencia de importantes prestatarios de servicios como el propio Instituto de Seguridad Social, Servicio de Rentas Internas, entidades bancarias, entre otros; por lo tanto, se establece un uso prioritario de servicios (de oficinas, consultorios, despachos, notarías, etc.), con flexibilidad en las plantas bajas para usos comerciales.

Se establece expresamente que las edificaciones de la manzana 5 conformen plazoletas accesibles y de libre circulación, es decir que será utilizado como espacio público sin restricción, que tendrá el mismo tratamiento de las aceras para que se integren.

El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será el órgano competente del Distrito Metropolitano de Quito.

En el área de intervención, que abarca el área comprendida entre las vías Santa Prisca, Av. 10 de Agosto, Av. América y Av. Pérez Guerrero, se prohíben usos no compatibles, tales como industrias o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, terminales de transporte; y, servicios tales como prostíbulos, casas de masajes, cantinas y otros de similar impacto.

Artículo 11.- Altura de edificación.- La altura de edificación se detalla en el plano U-13, anexo a la presente ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida en el artículo 15 de esta ordenanza, solamente en caso de presentarse razones de

W

ORDENANZA No. 0474

orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 12.- Estacionamientos de vivienda, comercios, servicios, oficinas.- El número de estacionamientos se calculará según la normativa vigente, además de las siguientes normas:

- Los accesos vehiculares a los estacionamientos subterráneos se realizarán por las vías indicadas en el Plano de Movilidad (Anexo U-12 de la presente ordenanza).
- Todos los lotes baldíos, subutilizados o con construcciones precarias podrán ser destinados a estacionamientos públicos.
- Se prohíbe el uso de estacionamientos en la vía pública. Las bahías de estacionamiento temporal deberán disponer de un control municipal para evitar el estacionamiento permanente.

Artículo 13.- Forma de ocupación.- La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas no pueden modificarse en forma ni proporción.

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

La forma de ocupación será la establecida en los planos anexos a la presente ordenanza, en caso de existir inconsistencias éstas se absolverán por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 14.- Edificaciones.- Las edificaciones del proyecto mantendrán la continuidad visual hacia las vías y se someterán a las siguientes normas:

- a) Los bloques de edificación serán continuos en su construcción y altura, con los portales especificados.
- b) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de manzana. No se permite construir planos ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público. Se prohíben culatas.
- c) Para el diseño de las edificaciones de vivienda, se consideran como locales habitables: salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de lavado y secado. Hacia estos ambientes no podrá provocarse servidumbre de vista.



ORDENANZA No. 0474

- d) Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio comunal o interior de los conjuntos.
- e) Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo conjunto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana.
- f) Los accesos peatonales al proyecto deben proyectarse como recibidores.
- g) La separación mínima entre bloques será de 6 m.
- h) Las edificaciones de las manzanas 1, 2, 3 y 4 tendrán un portal continuo de 3 m de profundidad en sus primeros dos pisos hacia las calles Bogotá y Caracas, el tratamiento de piso será el mismo que el de las aceras.
- i) Las terrazas serán ajardinadas y constituirán áreas recreativas comunales del conjunto.
- j) No se permiten voladizos. En caso de balcones, éstos se proyectarán hacia el interior de la línea de fábrica. Las molduras y salientes tendrán un máximo de 20 cm desde la línea de fábrica y el plano exterior de la edificación.
- k) El área verde comunal estará en planta baja y en las terrazas ajardinadas de las edificaciones. En el caso de disponerlas en las terrazas, el proyecto deberá cumplir con las condiciones de aislamiento acústico (cámara de aire, entre otros) necesarias para no afectar a los propietarios de los pisos inmediatamente inferiores.
- l) No se podrá construir en planta baja en las áreas verdes comunales, a excepción de circulaciones peatonales verticales o pies derechos de la estructura soportante de los bloques altos si fuera el caso.
- m) Los salones comunales serán accesibles desde las áreas verdes que no estén ubicadas en planta baja, es decir podrán estar en la terraza del último piso. Deberán diferenciarse de la edificación por medio de aperturas en las fachadas o de la separación entre bloques.

Artículo 15.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto se rige de conformidad al siguiente cuadro:

Resumen de Edificabilidad						
Lote	Área del terreno (m ²)	No. Pisos	COS PB		COS TOTAL	
			%	m ²	%	m ²
1	2.536	12	50%	1.268,00	820%	20.795

W

ORDENANZA No. 0474

2	1.942	14	50%	971,00	1000%	19.420
3	3.214	14	50%	1.607,00	1000%	32.140
4	4.574	12	50%	2.287,00	820%	37.506,8
5	2.600	12	40%	1.040,00	600%	15.600
TOTAL	14866			7.173,00		147.451,93

Artículo 16.- Dimensiones y áreas mínimas útiles de locales de vivienda.- Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de las viviendas deben cumplir lo que establece la sección correspondiente a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

La altura mínima útil de los locales en las plantas altas será de 2,30 m.

La altura mínima útil de los locales en planta baja y primer piso alto será de 3,00 m.

Artículo 17.- Volumetría.- Se establece la siguiente volumetría:

a) Altura de edificación: Hasta 14 pisos. La limitación de altura se considerará a la última losa habitable.

b) Portales: De dos pisos de altura y 3 m de ancho, en las calles Bogotá y Caracas.

c) Remate: Todas las edificaciones tendrán como remate terrazas horizontales como superficie predominante (mayor a 75%).

d) Tipología arquitectónica: No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad, para lograr unidad en la variedad.

Artículo 18.- Publicidad exterior.- En los locales comerciales del proyecto la reglamentación sobre el uso de publicidad exterior será emitida por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 19.- Áreas verdes comunales.- En los conjuntos habitacionales, la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12 m² por vivienda y 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.



ORDENANZA No. 0474

Artículo 20.- Atención a personas con discapacidades.- Las personas con discapacidad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas en los departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

Artículo 21.- Aplicación urbanística de los proyectos.- En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada o comunitaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa detallada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se acogerá lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordenanzas metropolitanas, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito y Código Ecuatoriano de la Construcción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Se deroga la ordenanza especial No. 0011, sancionada el 3 de agosto de 2007 y sus anexos.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 5 de diciembre de 2013.

Sr. Jorge Albán Gómez

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

wí

ORDENANZA No. 0474

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

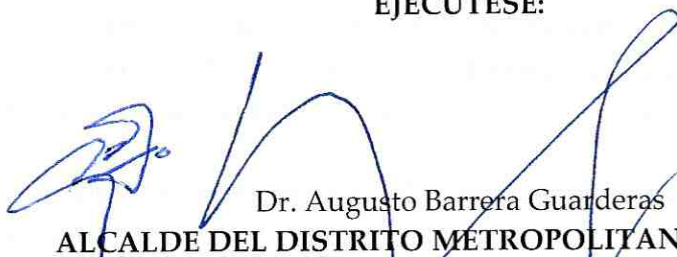
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 7 de noviembre y 5 de diciembre de 2013.- Quito, **19 DIC 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
24 DIC 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 **24 DIC 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **26 DIC 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS