**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 341, sancionada el 10 de enero de 2013, se aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “Sol Quito - Oasis”, en el predio No. 416286, localizado en la parroquia San Antonio de Pichincha, para el desarrollo de un estacionamiento temporal de vehículos, con lo que se mantuvo la asignación de uso de suelo establecida para el sector Residencial 1 (R1), autorizando exclusivamente para el funcionamiento del proyecto especial la compatibilidad con la actividad logística: *“estacionamiento temporal de automotores previo a la distribución para la venta taller para remediación de daños producidos por el transporte de automotores nuevos”.*

Con el paso del tiempo, el proyecto especial “Sol Quito - Oasis” perdió el giro del negocio que lo motivó y sin satisfacer las condiciones previstas en la Ordenanza. El dueño del lote vendió la propiedad a la empresa CONSULTERMS S.A (el «Promotor»), la que se propone desarrollar en el lote un proyecto especial inmobiliario de vivienda, por lo que solicitó la aprobación del proyecto y la sustitución la Ordenanza No. 341.

El proyecto especial tiene como objetivo presentar una oferta habitacional que optimice y densifique vivienda, disminuyendo el déficit registrado en el Distrito Metropolitano, de forma que se alinea con la política del Estado ecuatoriano para la promoción de vivienda popular, sea de interés público o de interés social, conforme consta en el Decreto 681 de 25 de febrero de 2019.

El Código Municipal vigente, aprobado con Ordenanza Metropolitana No. 001 de marzo de 2019, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado puedan desarrollarse, pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo 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 las áreas naturales.

El Promotor tiene entre sus objetivos el contribuir a incrementar la oferta de vivienda para familias con recursos económicos limitados y/o que carecen de ellas; mediante la habilitación, planificación y urbanización del suelo apto para este fin, así como, ofrecer una vivienda digna para reducir el déficit habitacional en el país, aproximadamente 2.800 unidades habitacionales.

El predio donde se emplaza el proyecto se sitúa en las inmediaciones de San Antonio de Pichincha, en la zona de la Mitad del Mundo. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plantea entre sus objetivos la densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico y compacto. El sistema de centralidades metropolitanas considera una centralidad a la Mitad del Mundo, de carácter turístico y residencial.

El objetivo de mejorar la calidad de las infraestructuras en las zonas de consolidación de centralidades ha impulsado la construcción del corredor vial de la extensión de la Avenida Simón Bolívar, el que se constituye en un elemento fundamental para el desarrollo nor-occidental del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que facilita el desplazamiento seguro de los usuarios a través de una vía alterna a la autopista Manuel Córdova Galarza, e incorpora nuevos asentamientos poblacionales en la movilidad del distrito. La prolongación de la avenida Simón Bolívar se convierte en un eje clave que conecta Calderón y Carapungo con la Mitad del Mundo, así como con las parroquias y cantones del Noroccidente del Distrito, y con los puertos de Esmeraldas y Manta.

En dicho sector además de todos los atributos turísticos, centros comerciales, servicios e infraestructura de recreación, se encuentran también conjuntos habitacionales de viviendaunifamiliar de baja densidad.

El proyecto propuesto conformará un sistema diverso en donde se incluyen áreas verdes y espacios públicos logrando articular los parques, corredores verdes y plazas que posibilitan el vínculo del nuevo barrio al sistema natural existente del sector (Río Monjas).

Se propone una regeneración ambiental protegiendo y recuperando la cobertura vegetal del corredor ecológico natural del río Monjas y ampliando su conectividad con una red verde urbana que mejore las condiciones ambientales del sitio. En el extremo occidental del terreno, sobre la autopista Córdova Galarza, se propone crear un fuelle verde como amortiguador de la contaminación ambiental, sonora y visual que pueda producir está vía.

El PUAE aporta con un modelo que favorecerá la densificación de las áreas en vías de consolidación, con una estructura de usos que potenciará la mixtura de funciones. Del mismo modo, para dinamizar las áreas verdes, se proyectarán los espacios destinados a equipamientos públicos que mantendrán una estrecha relación con estas.

La propiedad consta de dos lotes: uno de gran extensión 214.704,67 m2, que está conformado por tres plataformas entre la Av. Manuel Córdova Galarza y el río Monjas; y el otro, con un área mucho menor de 3.068,12 m2, localizado al otro lado de la prolongación de la Av. Simón Bolívar que la conecta con la Av. Córdova Galarza, colindando con el río Monjas.

El primero lote, se encuentra entre los 2.355 a los 2.403 msnm y presenta tres plataformas mayormente planas:

En la plataforma superior y de mayor área, el planteamiento urbano propone una red vial pública abierta y continua con proporciones que le dan una percepción espacial de amplitud, modernidad y que habilita un desplazamiento más amigable por el territorio. El tránsito vehicular y los estacionamientos, que en parte se resuelven en subsuelos, se reducen al mínimo necesario para evitar la contaminación visual y espacial que por lo general tienen los vehículos en el espacio público, potenciando un uso óptimo y seguro de los espacios públicos, al recuperar estas áreas como lugar de encuentro y propiciando una movilidad más saludable tanto de peatones como de medios de transporte alternativo.

En la plataforma intermedia, de forma circular, cuya forma de ocupación plantea una relación con una forma semicircular. Finalmente, la tercera plataforma da lugar a una generosa área de protección del Río Monjas

El nuevo tejido urbano, se ubica principalmente en las zonas más altas apartándose de los lugares de mayor importancia ecológica como los taludes, la ribera del río monjas y los macizos de vegetación nativa que la rodean.

El río Monjas, en el área parte del proyecto tiene la forma de “U” con taludes variados entre 45º a casi verticales y un ancho aproximado de 40 m, con dirección de flujo recto y con playas aluviales pequeñas (20m x 40 m) las cuales están compuestas por arena y limos.

Conforme al estudio de impacto ambiental de los “Estudios de ingeniería definitivos del Proyecto Corredor vial Nororiental de la ciudad de Quito”, EPMMOP-ASTEC, 2012, se establece que los afloramientos en el margen derecho del río Monjas, acusan facilidad erosiva por viento y agua meteóricas, por lo que los diseños deben contemplar sistemas estáticos de estabilización que podrían incluir hormigón lanzado sobre mallas metálicas ancladas y sistemas de drenaje no erosivo; mientras que los afloramientos en el margen izquierdo del río Monjas, se observa la presencia de depósitos lagunares en un espesor de 30 m, que, por su separación, no afecta al proyecto urbanístico.

Los lotes de vivienda resultantes del proceso de habilitación del suelo serán ocupados por conjuntos habitacionales que se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el proyecto “Bosques de la Pampa” se edificará en coeficientes de ocupación variable, dependiendo del criterio urbanístico, en los lotes destinados a edificios residenciales. El Área Útil Construida en planta baja es alrededor de un 32% en relación con el Área Útil (Neta) Urbanizable y alrededor de un 21% en relación con el Área Bruta (Total) Urbanizable. A su vez del 20% aproximadamente del Área Útil Urbanizable será destinado a Áreas Verdes y Equipamientos comunales.

**ORDENANZA ESPECIAL N°**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °…….. de …. de 2021, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO**

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 266, establecen que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “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**,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá “*(…) regular el uso y la adecuada ocupación del suelo (…)”;*

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la siguiente: “(…) la de ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad (…)”;

Que, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito metropolitano*: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”,*

Que, el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*

Que, los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son competencias 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; y, x) Regular y controlar, mediante 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, de conformidad con los artículos 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), entre los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, regula la concesión onerosa de derechos y como mecanismo de pago en especie la transferencia de suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamiento comunitario o infraestructura. Adicionalmente, se señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el Código Municipal vigente, aprobado con Ordenanza Metropolitana No. 001 en marzo de 2019, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) son instrumentos de planificación de iniciativa pública o privada que deben reunir ciertas características para que en virtud del interés público privado concertado puedan desarrollarse, pudiendo contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo 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 las áreas naturales.

Que, el Código Municipal vigente, introdujo al régimen jurídico metropolitano las regulaciones sobre la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos.

Que, con el Decreto Ejecutivo No. 681, de 25 de febrero de 2019, se expidió el Reglamento para el acceso de subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa para Todos”, del Gobierno Nacional.

Que, el artículo 4, «Condiciones Generales de los Créditos de Vivienda Elegibles», de la Resolución 045-2015-F de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que, para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No 2524-2018 del 27 de diciembre de 2018, se emitió criterio favorable de viabilidad para el proyecto al que se refiere esta ordenanza.

Que, mediante Informe de la Secretaría de Ambiente No SA-POL-2019-893 del 28 de febrero de 2019, se emitió Informe con criterio favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Bosques de la Pampa.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1377 de fecha 22 de marzo de 2019, suscrito por el arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y dirigido al Ing. Juan Francisco Merino, promotor inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA" se informó al administrado sobre la viabilidad del proyecto, resolución que fue determinada por la Mesa Técnica de PUAE en la sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de marzo de 2019.

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 22 de octubre de 2019, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESOLVIÓ: Aprobar la moción presentada por el concejal Rene Bedón, que señala: «Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto urbanístico arquitectónico especial Bosques de la Pampa "El Oasis", previo a conocimiento del proyecto en primer debate».

Que, mediante oficio sin número de fecha 27 de marzo de 2020 la Sra. Martha Patricia Baca Samaniego, Gerente General de CONSULTERM S.A, reingresó el proyecto reformulado PUAE “Bosques de la Pampa” con los planos del nuevo proyecto, acogiendo las observaciones planteadas en el informe de viabilidad del proyecto.

Que, con fecha 15 de mayo de 2020, se realizó la sesión extraordinaria de PUAE en la que se presentó el proyecto “Bosques de la Pampa”, y en virtud de que se trataba de un nuevo planteamiento urbanístico, se estableció que debía contar con los informes favorables de las entidades correspondientes.

Que, mediante oficio No. SM-202-1384 de 31 de mayo de 2020 suscrito por el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, se ratifica en todo lo contenido en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-042/2019 del proyecto Bosques de la Pampa.

Que, mediante oficio No. GADDMQ-SA-2021-0606-O de 17 de mayo de 2021 suscrito por el Mgs. Juan Carlos Avilés Aguirre, Secretario de Ambiente, se ratifica en el criterio favorable al PUAE Bosques de la Pampa, expuesto en el informe adjunto al oficio No. SA-POL-2019-893 de 28 de febrero de 2019 y solicita acoger de manera obligatoria las recomendaciones y compromisos planteados en el mencionado informe.

Que, el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE “Bosques de la Pampa” ha sido analizado en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo de fecha [•] de 2021.

Que, la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. [•] de [•] de 2021 expediente No. [•] emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominadoBosques de la Pampa;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el artículo 240 y el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLIANA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “BOSQUES DE LA PAMPA” SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 341 SANCIONADA EL 10 DE ENERO DE 2013 DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “SOL QUITO-OASIS”**

**Capítulo I**

# CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. -La presente ordenanza tiene como propósito establecer las regulaciones de uso de suelo, ocupación, habilitación de suelo, edificabilidad y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Bosques de la Pampa”, proyecto destinado al desarrollo de vivienda popular, de interés social y/o de interés público, en las modalidades previstas en la normativa nacional vigente.

Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos. - El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) Bosques de la Pampa” se ubica en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sector Oasis, en el predio No. 416286, de propiedad del promotor.

El predio en el que se desarrolla el proyecto está comprendido entre la Av. Córdova Galarza (oeste), Av. Simón Bolívar (noreste), el Río Monjas (este) y conjuntos habitacionales hacia el sur, y tiene una superficie de 217.772,79 m2.

Las áreas, localización y características principales del predio se identifican en el Plano 01 “Ubicación”, y Cuadro No. 1 y Plano 02 “Topografía Geo referenciada”, que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

El Promotor será el Agente Urbanístico o el que la empresa designare como desarrollador del Proyecto Urbanístico.

**Cuadro No. 1 LINDEROS DEL PREDIO (lote 1)**



Artículo 3.- Objetivo general. -El objetivo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de la Pampa es densificar el territorio urbanizado y constituir una estructura de centralidades que favorezcan un urbanismo dinámico y compacto, según lo planteado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025 sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No.041 de 22 de febrero de 2015, a través de incrementar la oferta de vivienda popular de interés social y/o interés público, en una centralidad de carácter turístico y residencia, que es la Mitad del Mundo.

Artículo 4.- Objetivos Específicos. - El Proyecto Bosques de la Pampa se desarrollará bajo un planteamiento urbanístico para:

1. Establecer las normas urbanas necesarias para promover el acceso a la vivienda popular, sea de interés social o interés público, impulsando el concepto de micro centralidad articulada al territorio.
2. Promover el uso de las áreas verdes, equipamiento y de las plantas bajas activas, cuya estructura de usos destinada a vivienda, comercio, servicios y equipamiento, enriquecen y potencian la vida en el espacio público.

Artículo 5.- Características generales del proyecto. – El PUAE Bosques de la Pampa pretende edificar aproximadamente dos mil ochocientas unidades habitacionales, en conjuntos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, así como áreas comerciales, de servicios, sistemas públicos de soporte, parques, plazas y equipamientos recreativos.

El proyecto contempla, además, un sistema de vías que se integra a la red vial circundante del sector y principalmente a la Avenida Córdoba Galarza, así como a la Av. Simón Bolívar. Ver Plano 04 “Características Generales” que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

**Capítulo II**

# HABILITACIÓN DEL SUELO, CESIONES Y ÁREAS

Artículo 6.- Identificación de lotes y cesiones municipales. -Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Bosques de la Pampa”, se ha determinado el área bruta a urbanizar en 21,78 hectáreas (ha), de la que se restan, el área por afectaciones viales, el área de para protección del río Monjas y el área de protección ecológica, mismas que ocupan un área total de 5.30 hectáreas, y el área de las vías que ocupa un total de 3.24 hectáreas, en ese sentido el área útil urbanizable es de 133.915.87 m2 (13.39 Ha).

El área útil urbanizable se conforma de 44 lotes, 7 áreas verdes, 2 plazas y 6 áreas para el desarrollo de equipamientos. Las 7 áreas verdes, 2 plazas y 3 áreas para el desarrollo de equipamientos son áreas de cesión municipal, de acuerdo al Cuadro No. 2 “Superficies PUAE Bosques de la Pampa”, y al Plano 03 “Áreas de Lotes y Linderos”, que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 2 - Superficies PUAE Bosques de la Pampa**



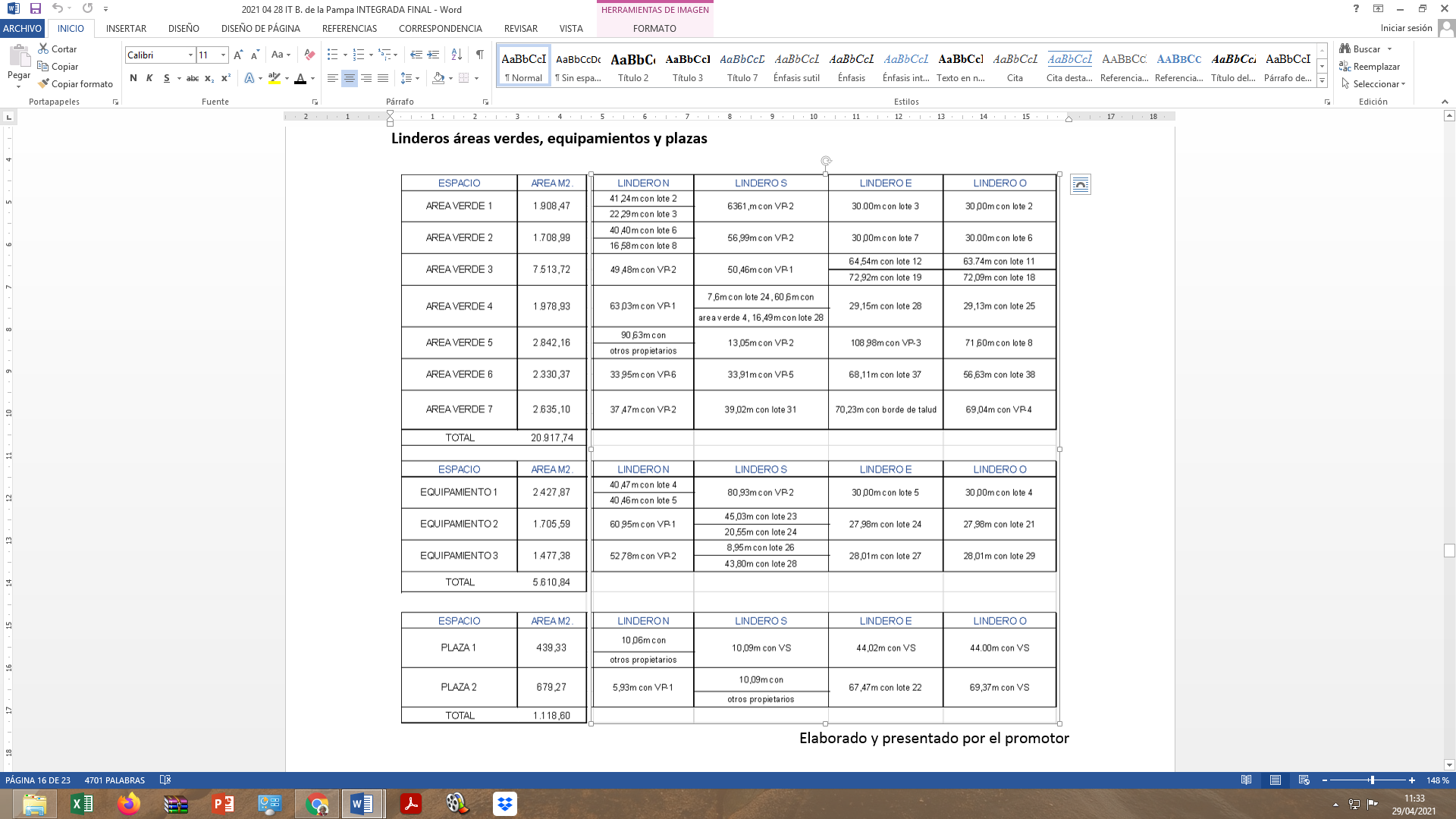
El aporte al Municipio en área verde y equipamiento comunal será de 27.647,18 m2, lo que ocupa el 19.47%, en relación con el área útil urbanizable del terreno. Esta superficie y porcentaje corresponde a los numerales 5 y 6 del cuadro No. 3, y comprende a las 7 áreas verdes, las plazas 1 y 2, así como 3 áreas de equipamiento, y se detallan en el cuadro No. 4 Áreas de Cesión al MDMQ.

**Cuadro No. 3.- Área de lotes a Catastrar**

****

****

**Cuadro No. 4 – Áreas de Cesión al MDMQ**



**Artículo 7.- Condiciones urbanísticas.** - El proyecto “Bosques de la Pampa” contemplará las siguientes condiciones urbanísticas:

1. El proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, generando macro lotes para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y otros destinados a espacio público y equipamiento, a ser de desarrollados en bienes de dominio público y privado.
2. Los usos de suelo principales son Residencial Urbano (RU3) y Múltiple (M), y sus usos complementarios son Equipamiento (EQ) y Servicios Urbanos en general, según lo definido en la presente ordenanza.
3. El proyecto se integra al tejido urbano y a la red vial pública, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos.
4. Los espacios públicos: aceras, plazas y parques, áreas verdes públicas son de libre acceso y permiten su uso sin restricciones, garantizando accesibilidad universal.
5. El proyecto contempla estacionamientos públicos en las vías, así como estacionamientos privados: cubiertos y descubiertos, al interior de los conjuntos habitacionales.
6. El proyecto puede destinar espacios para edificar con usos complementarios al residencial, de propiedad y gestión privada, tales como estacionamientos, garitas, locales de comercio, equipamiento y servicios múltiples para el vecindario, bahías de parqueo provisional y semejantes.

Las condiciones urbanísticas se grafican en el plano 03 “Características Generales”, plano 08 “Áreas verdes y Equipamientos” y plano 07 “Vial”, del Anexo 1 de la presente ordenanza.

Artículo 8.- Superficies y linderos de los lotes. - Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el cuadro No. 5

**Cuadro No.5 Superficies y linderos**

****

****

**Capítulo III**

**DEL ESPACIO PÚBLICO, RED VERDE URBANA y EQUIPAMIENTOS**

Artículo 9.- Espacios públicos y trama verde. - El PUAE “Bosques de la Pampa” contemplará sistemas públicos de soporte, que se habilitarán y construirán de conformidad con el plano 08 “Áreas Verdes y Equipamientos” que consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Estas áreas están diferenciadas de la siguiente manera:

1. **Faja de protección del Río Monjas**: Sobre el predio de propiedad privada, se establece una faja de seguridad de 50 m desde la ribera occidental del Río Monjas, por todo su recorrido a lo largo del predio, ocupando un área de 18.093.81 (1.81Ha). En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una vía de acceso para vehículos de emergencia y movilidad con fines de mantenimiento y vigilancia. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes y queda integrada al área de protección ecológica.
2. **Área de** **protección ecológica**: Zona adyacente a la faja de Seguridad del Río Monjas se califica como área de protección ecológica y afecta el predio de propiedad privada. Ocupa un área de 13.113.81 (1.31ha). Dicha área se acogerá a lo previsto en la legislación ambiental correspondiente y en la presente ordenanza. Dentro de esta faja de seguridad está previsto emplazar infraestructura deportiva con su debido equipamiento, así como realizar mejoramiento del suelo y enriquecimiento forestal respetando y consolidando los taludes.

**c) Áreas verdes y plazas:** Las siete áreas verdes y dos plazas, son bienes de dominio público y a ellos tendrán acceso público sin restricciones. En estos espacios, de conformidad a lo establecido en el plano 09 “Detalles de Áreas verdes y equipamientos” del Anexo 1 a la presente ordenanza, se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, las mismas que contendrán variedad de paseos.

**d) Elementos del espacio público. -** El proyecto de la urbanización en forma general deberá cumplir con la dotación de equipamiento y mobiliario urbano de acuerdo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; al margen de esta obligación, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación de los elementos del espacio público: árboles y construcción de aceras:

Arborización. -

* Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales y espacios verdes serán arborizados con especies ornamentales nativas o similares. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos a cargo del promotor.
* Las quebradas y fajas de protección deben conservar la vegetación endémica y/o combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también nativa o similares con un modelo de gestión privado para su conservación.

**Aceras. -** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

1. Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
2. Cuando la acera y el lugar de paso de peatones, en la calzada, se encuentren a distinto nivel, los peatones accederán a la calzada por medio de una rampa. El desarrollo de dicha rampa deberá ser mínimo de 0,60 metros y el ancho de 1,50 m, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 m.
3. Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
4. Brindarán facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.

**Artículo 10.- Áreas para Equipamientos**. - Se destinan tres espacios para el desarrollo del equipamiento público y otros tres espacios para el equipamiento privado.

El uso asignado al equipamiento público será concertado con la administración municipal.

El diseño y construcción del equipamiento privado, estará a cargo del promotor de acuerdo con el cronograma de obras planificado para la ejecución del proyecto.

Los equipamientos públicos y privados se detallan en el cuadro No. 6.

**Cuadro No. 6.- Equipamientos públicos y privados.**

**~~~~**

**Capítulo IV**

**USOS DE SUELO Y FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 11.- Usos de suelo y Compatibilidades. -** Los usos de suelo principales de PUAE, son Residencial Urbano 3 y Múltiple, según lo detallado en el plano 05 “Usos de Suelo” del Anexo 1 y en el cuadro No. 7 de la presente ordenanza.

Los usos de suelo estarán sujetos a las condiciones y compatibilidades establecidas en la normativa metropolitana vigente y a los coeficientes de ocupación (COS) y edificabilidad establecidos en el cuadro No 6, “Edificabilidad”, de este instrumento.

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, y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

En las plantas bajas de las construcciones, el uso residencial se complementará con actividades comerciales, servicios y equipamiento barrial de promoción privada y productivas; actividades que estarán sujetas a las normas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Cuadro No. 7 – Usos del Suelo permitidos y no permitidos**

****

**Artículo 12.- Forma de ocupación y edificabilidad.-** La forma de ocupación y edificabilidad se asignará de conformidad a lo establecido en el plano 06 “Formas de Ocupación y Alturas” del Anexo 1 a esta ordenanza y el Cuadro No. 8.

Para los macro lotes en las plataformas 1 y 2, se asigna la zonificación D5 (D304-80) y D6 (D406-70), y para los lotes 43 y 44 se asigna la zonificación A31(PQ), en los cuales, la posibilidad de edificación estará sujeta a las condiciones establecidas en la normativa vigente.

**Cuadro No. 8 – Forma de Ocupación y Edificabilidad.**

****

Artículo 13.- Normativa constructiva de las edificaciones. - La construcción en el proyecto observará la normativa nacional y metropolitana pertinente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), vigentes al momento de la obtención de la respectiva licencia metropolitana de edificación.

**Capítulo V**

**DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS, DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

**Artículo 14.- Servicios Básicos.-** El promotor del proyecto realizará y presentará los diseños de las redes de servicios básicos en los planos correspondientes, en la empresa pública de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), empresa eléctrica EEQ y de telecomunicaciones, para su aprobación.

La aprobación del proyecto en la Entidad Colaboradora Metropolitana demandará la presentación de los planos con la propuesta de infraestructura aprobada por las entidades responsables.

**Artículo 15.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad**.- Se regirá a las especificaciones que se indican en el cuadro No. 9 que establece los parámetros de diseño del Sistema Vial Local y al plano 07 “Vial” del Anexo 1 de la presente ordenanza.

La trama vial se adapta y conecta a la malla urbana preexistente del sector e incorporará vías de jerarquía local. Esta malla determina la conformación parcelaria de las unidades urbanas. Las vías principales que bordean el proyecto son la Av. Manuel Córdova Galarza que se desarrolla de Sur a Norte y la Av. Simón Bolívar que va de Este a Oeste.

El proyecto urbanístico, que colinda con las Avenidas Simón Bolívar y Córdova Galarza, prevé conexiones desde el interior con estos importantes ejes viales. Las características de estas vías son las siguientes:

**Vías Locales. -** Permitirán el acceso a los predios frentistas y en algunos casos el estacionamiento lateral, admitirán intersecciones a nivel con dispositivos de Seguridad y control. Corresponde a las calles que componen y articulan toda la trama urbana interna del proyecto; son vías de sección variable, de conformidad al plano 07, con sus anexos respectivos que se describen a continuación:

* **Anexo 7A:** Sección vía de Servicio, junto a Avenida Córdova Galarza; el ancho de vía será de 10.00 m. de un solo sentido, compuesto por un carril de 3.80 m., con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.20 m.; la acera tendrá un ancho de 4.00 m.
* **Anexo 7B:** Vía tipo VP1; el ancho de vía será de 20.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.65 m. cada uno, con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.70 m.; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 7.00m hacia el otro lado
* **Anexo 7C:** Vía tipo VP2; el ancho de vía será de 20.00 m., de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. cada uno con estacionamiento lateral de 2.00 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 7.00m hacia el otro lado.
* **Anexo 7D:** Vía tipo VP3; el ancho de vía será de 16.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. con estacionamiento lateral de 2.00 m. a ambos lados; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m hacia cada lado.
* **Anexo 7E:** Vía tipo VP4; el ancho de vía será de 20.00 m. de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.65 m. cada uno, con estacionamiento lateral a un solo lado de 2.70 m.; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia un lado y 7.00m hacia el otro lado.
* **Anexo 7F**: Vía tipo VP5 y VP6; el ancho de vía será de 10.00 m., de doble sentido, compuesto por dos carriles de 3.00 m. sin estacionamiento lateral; las veredas tendrán un ancho de 3.00 m. hacia cada lado.

**Cuadro No. 9 - Parámetros de diseño del Sistema Vial Local**

****

La trama vial propone un sistema de movilidad compartido entre peatones, ciclistas y vehículos los cuales podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Para mantener esta velocidad se dispondrá de los elementos físicos informativos, tales como señalización vial.

Los vehículos podrán circular a una velocidad máxima de 30 km por hora. Para mantener esta velocidad se dispondrá de los elementos físicos informativos de señalización vial.

**Artículo 16.-** **Estacionamientos. -** A fin de favorecer un modelo de desarrollo urbano que priorice al peatón, se podrá emplazar estacionamientos, para uso de residentes y visitantes, en planta baja, subsuelos y al interior de los lotes.

Se prevé la dotación de estacionamientos públicos en calles.

La cantidad de estacionamientos privados cumplirá lo establecido en la normativa vigente a la fecha de obtención de la respectiva licencia metropolitana de edificación.

El promotor del proyecto o quien asumiere sus funciones, será el responsable de coordinar y consolidar la demanda de estacionamientos y de gestionar su oportuna provisión.

Como mínimo, el 30% de los estacionamientos privados, que exige la norma, serán cubiertos.

# Capítulo VI

# DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 17.- Normas específicas para las edificaciones. - Las edificaciones del proyecto “Bosques de la Pampa” se someterán a las siguientes normas específicas, y en todo lo no especificado, a la normativa metropolitana y nacional, vigente.

1. Las edificaciones no exhibirán muros sin ventanas hacia los espacios públicos, ni hacia los espacios comunales del interior de las manzanas.
2. Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada macro lote, no obstante, podrán ser construidos y desarrollados por etapas.
3. En el caso de ubicar los secaderos de ropa en exteriores en la terraza del último piso, se establecerán retiros de al menos 2,00 metros medidos a partir del perímetro de la edificación o se construirán antepechos de 1,80 metros para delimitar el área de lavandería; si en ellas se construyen cubiertas, estas serán con estructuras livianas y se realizarán las estrategias necesarias para que no sean visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos; en caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que estas tengan que aumentar su superficie mínima.

Artículo 18.- Dimensiones y Áreas Mínimas Útiles de Locales de Vivienda. - Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de vivienda popular interés social y/o público, serán las de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

1. La altura mínima libre, piso techo interior de viviendas será de 2,40 m.
2. La altura mínima libre interior de las zonas comunales será de 2,60 m, cuando éstas no se sitúen en una planta de viviendas, pues en este caso podrá cumplir la altura mínima para viviendas indicada en el literal “a”.

Artículo 19.- Áreas Recreativas Comunales en los Macro lotes. - En los macro lotes a declararse en propiedad horizontal, la superficie resultante de área recreativa comunal será la que rige para el DMQ al momento de la obtención de la licencia metropolitana de edificación.

Las áreas verdes comunales serán dimensionadas de acuerdo con la normativa municipal 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.

El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales:

• No se permite colocar contenedores de los conjuntos habitacionales en las aceras. Deberá el proyecto prever un espacio adecuado para el efecto.

• 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 cuatro viviendas.

• Papeleras: mínimo a razón de una por cada diez viviendas, a instalar en áreas interiores y aceras.

• Postes metálicos para las Luminarias de acuerdo a la norma.

**Capítulo VII**

**EXONERACIÓN Y COMPROMISOS DEL PROYECTO**

**Artículo 20.- Concesión Onerosa de Derechos.-** De conformidad con el artículo IV.1.374, letra a) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el PUAE “Bosques de la Pampa” se encuentra exento del pago de la Concesión Onerosa de Derechos de clasificación, uso y zonificación, ya que promueve proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS) y/o vivienda de interés público (VIP).

**Artículo 21.- Aportes del promotor.-** El promotor asumirá los siguientes compromisos:

1. **Área verde central.-** Se gestionará la consecución de los árboles nativos u ornamentales que se utilizarán en su perímetro y coordinará las tareas relativas a su plantación y siembra con los promotores o constructores a cargo de los conjuntos habitacionales.
2. **Obras de protección.-** Se ejecutarán conforme al «Estudio de suelos para el diseño y construcción de un plan habitacional», que consta en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

Se establece que los cortes de las zanjas para la construcción de las zapatas y de los muros deben protegerse, durante el período de construcción, del humedecimiento de las caras de los taludes para evitar su desmoronamiento y erosión. Esta protección puede ser provista por la colocación de plásticos, que impermeabilicen las caras de las paredes formadas mientras dure su exposición, para minimizar la erosión eólica e hidráulica, en especial en temporadas de lluvia. Debido a la baja resistencia a la erosión y socavación que presentan los limos y las arenas del sector, se recomienda tener un especial cuidado en las instalaciones y conexiones de las tuberías de aguas potables y servidas bajo el área de construcción.

El lecho de las cajas de revisión y de las tuberías debe estar protegido mediante una capa del suelo natural, bien compactado o a su vez de una cama de hormigón o de mezcla de suelo mejorado.

1. **Aportes en relación con el ambiente.** Se han establecido los siguientes:
2. **En la propuesta de reforestación:** El promotor buscará favorecer la vegetación nativa y se utilizarán jardines para fortalecer la Red Verde en el sector. Se considerará la posibilidad de utilizar los lodos remanentes como abono para las áreas verdes.
3. **En la propuesta de uso y eficiencia de agua:** El promotor solicitará la ratificación de aprovechamiento de agua para riego a SENAGUA; y contemplará generar diseños de calzada que direccione el agua lluvia hacia las áreas verdes. El promotor buscará una alternativa de tratamiento de aguas residuales que cumplirá con los parámetros establecidos por la normativa ambiental, sólo en caso de que no exista factibilidad de conexión a la red pública del sistema de interceptores por parte de la EPMAPS. Se estudiará la posibilidad en la selección de equipos e instalaciones hidráulicas con tecnologías diseñadas con criterios de ahorro y eficiencia en el consumo de agua
4. **En la propuesta de Residuos Sólidos:** El promotor solicitará la factibilidad del servicio a EMASEO. Respecto de la Disposición final de Residuos inorgánicos y orgánicos, como se indica en el siguiente artículo.

**Artículo 22.-** **Disposición final de residuos.-**

El proyecto en forma general contempla dos momentos para el manejo de residuos:

1. Durante la fase de construcción de viviendas.
2. Durante la fase operación de viviendas.

Durante la fase de construcción de viviendas, se ha previsto establecer sitios para el manejo de residuos sólidos producidos durante las diferentes fases de construcción, estos sitios dispondrán de acceso y maniobra de vehículos para carga y descarga de material de construcción, los mismos que posteriormente se dirigirán a escombreras autorizadas por EMGIRS; y por otro lado, un sitio de almacenamiento para el aprovechamiento de material residual reutilizable, identificado por parte de gestores ambientales.

Todos estos sitios estarán rotulados como depósito de madera, vidrio, concreto, hierro y asfalto, con el fin de minimizar y mitigar impactos ambientales conforme lo establece la normativa metropolitana vigente.

El movimiento de tierra o de suelo fértil, será distribuido en la zona de protección para ser utilizado en el mejoramiento de suelo e iniciar el proceso de reforestación que permita consolidar el corredor verde próximo al río Monjas. El suelo removido será utilizado también para nivelar y formar relieves que mejoren suelos y drenajes de parques, bosquetes y zona de recuperación de suelo en las distintas plataformas.

Así también durante la fase de construcción del proyecto se prevé ubicar en un área única la planta de producción.

Durante la fase de operación, los recipientes o contenedores de desechos domiciliarios se instalarán en sitios de fácil acceso de vehículos de recolección de basura o reciclaje; estos sitios estarán diseñados para compartir el espacio en plazas, parques y bosquetes y tendrán acceso peatonal y al servicio de recolección de basura por parte de EMASEO.

Los contenedores cumplirán con los estándares establecidos por EMASEO, para carga y descarga de residuos inorgánicos comunes y desechos inorgánico-reciclables (plásticos, vidrios, metales, papeles y cartones).

**Artículo 23.- Manejo de residuos orgánicos**

Con relación al manejo de residuos orgánicos producto de residuos domiciliarios y podas se establecerá un sitio de acopio para el almacenamiento y tratamiento, como abono orgánico, el mismo que será distribuido en el área verde del proyecto.

Para cumplir con este propósito la administración de la urbanización elaborará un manual de tratamiento de residuos orgánicos, a partir de la construcción y ocupación del primer conjunto habitacional.

La ubicación sugerida de los depósitos de residuos consta en el plano 10 del Anexo 1.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-**Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor o promotores, se sujetarán a los procedimientos y normativa metropolitana vigente al momento de su obtención.

**Segunda.-** Incorpórense como Anexos a la presente ordenanza:

* *Anexo 1:* Memoria Técnica del proyecto y el juego de planos que sustentan este instrumento,
* *Anexo 2:* Estudio de suelo para el diseño y construcción de un plan habitacional, que se deberá ejecutar para obras de protección, de acuerdo con la letra c) del artículo 21 de los «Aportes del Promotor» de este instrumento.

**Tercera.-** Los aspectos técnicos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la normativa vigente.

Así mismo, el órgano responsable del Territorio es competente para aprobar cambios menores, que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

El texto de la presente ordenanza prevalecerá sobre los Anexos.

**Cuarta.**- El análisis y aprobación de los proyectos inmobiliarios, así como cualquiera de sus formas alternativas de ocupación o implantación arquitectónica de las manzanas, le corresponderá a la unidad administrativa zonal y/o entidad colaboradora.

**Quinta.-** Las implantaciones de las edificaciones que constan en los planos anexos a esta ordenanza son referenciales y ellas están sujetas en todos sus aspectos a las previsiones contenidas en esta ordenanza.

**Sexta.**- El proyecto se desarrollará en etapas, que se determinarán según el número de lotes edificables previstos. En cada etapa se considerará el desarrollo escalonado de sub etapas de acuerdo con las necesidades de declaratoria de propiedad horizontal por edificación de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente y los diseños específicos para cada lote.

Las obras de infraestructura y de equipamientos públicos se desarrollarán progresivamente conforme se ejecuten las etapas y sub etapas del proyecto, de acuerdo con el cronograma de obras.

**Séptima.-** En el área en donde se desarrolla el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “Bosques de la Pampa”, únicamente se podrá construir vivienda popular, sea de interés social y/o de interés público, calificada como tal por el órgano nacional competente, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

No se expedirán licencias metropolitanas urbanísticas de edificación (LMU 20) para proyectos que no cumplan con este requisito.

**Octava.** - Al momento que se transfieren las vías al MDMQ, la gestión de los estacionamientos públicos en la vía pública se regirá por la norma municipal vigente y estará a cargo de la empresa metropolitana competente.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Única. -** Una vez aprobada la ordenanza, en un plazo de 90 días, el promotor coordinará con la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Administración Zonal, las tipologías de equipamientos públicos que deberá ejecutar de acuerdo con las necesidades y déficit de la zona. Su diseño y ejecución dependerá de las condiciones establecidas en la programación de obra.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Única. -** Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 341, sancionada el 10 de enero de 2013 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “Sol Quito - Oasis”.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**Única. -** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el………de……………de 2021.