



ORDENANZA No. 0376

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2013-007 de 14 de enero de 2013 e IC-O-2013-044 de 25 de febrero del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No. 0376

*distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas (...)*”;

- Que,** los artículos 510 literal c) y 534 literal b) del COOTAD determinan que se exenciona temporalmente del pago del impuesto a los predios urbanos los edificios que se construyan para viviendas populares; y, el impuesto de alcabala a la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social;
- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 0267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, se expidieron los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, donde se determina la exención total del pago del impuesto de alcabala en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles destinados a este fin;
- Que,** el Concejo Metropolitano, mediante resolución No. C 0094 de 4 de marzo de 2010, aprobó la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos de aplicación del principio del Buen Vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 307, sancionada el 19 de marzo de 2010, se creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de suelo, urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 0311, sancionada el 29 de abril de 2010, establece el Uso de Suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, reasentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;
- Que,** la ordenanza metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado La Mena;





## ORDENANZA No. 0376

- Que,** mediante ordenanza metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo Anexo No. 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: “(...) *Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario (...)*”;
- Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;
- Que,** la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante resolución No. EPMHV-EMERGENCIA-001-2011, de 16 de mayo de 2011, declaró en emergencia la contratación exclusivamente para atender la demanda de vivienda para la relocalización de las familias del Distrito Metropolitano de Quito, afectadas por los deslaves ocasionados por las fuertes lluvias, y que perdieron sus viviendas o por razones técnicas, naturales, antrópicas y/o sociales han sido o deberán ser desalojados de sus viviendas, por lo que se dispuso la contratación directa en las contrataciones de emergencia de las etapas destinadas para relocalización exclusivamente en los proyectos denominados La Mena y Bellavista de Carretas;
- Que,** se hace necesaria la sustitución de la ordenanza No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, en razón del contenido de la normativa vigente, la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento de los proyectos sometidos a análisis por los diferentes entes municipales y nacionales competentes;

**ORDENANZA No. 0376**

**Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-4922-2012 de 22 octubre de 2012, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

**Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio No. 046-PMSZ de 6 de noviembre de 2012, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

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

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO LA MENA, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 0091, SANCIONADA EL 1 DE JULIO DE 2011, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO DENOMINADO LA MENA**

**Artículo 1.- Ubicación geográfica.-** La situación geográfica del Proyecto La Mena (en adelante Proyecto) consta en el Plano No. U-01, adjunto a la presente ordenanza.

El Proyecto se ubicará en el siguiente predio:

<b>Lote</b>	<b>Denominación</b>	<b>Propietario</b>	<b>Predio</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Usos Del Suelo</b>
1	La Mena	Municipio de Quito	1236239	31.546.00	Residencial y Equipamiento
2			802251	1.295.11	Equipamiento

Los límites del predio se establecen en el Plano No. P-01 adjunto.

**Artículo 2.- Destino social del Proyecto.-** Este Proyecto se destinará principalmente a familias que requieren una vivienda emergente o a grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Vivienda de Interés Social.





ORDENANZA No. 0376

**Artículo 3.- Órgano responsable.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

La planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 4.- Exoneraciones y beneficios.-** La EPMHV deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos (SIV), impulsado por el Estado ecuatoriano. Las viviendas del Proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 5.- Estímulos.-** Dado que el Proyecto es institucional y con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el mismo deberá ser tramitado por la EPMHV, en su calidad de promotora/constructora, con la exoneración de tasas, tarifas y contribuciones especiales tales como tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para la aprobación del Proyecto. Además, estará exento del pago de la totalidad del impuesto a los predios urbanos, por un período de 5 años, y del pago del impuesto de alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del Proyecto.

La EPMHV presentará a la Administración Zonal respectiva, un documento que certifique el fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable, como garantía de construcción.

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

## ORDENANZA No. 0376

**Artículo 6.- Procesos de registro y licenciamiento.-** Los proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos y demás instancias metropolitanas darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Artículo 7.- Integralidad del hábitat.-** Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

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

**Artículo 8.- Gestión participativa.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del Proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos y a través de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deberán mantener acuerdos de convivencia y planes de desarrollo integral para la futura vida comunitaria en el Proyecto, en el marco de la normativa vigente.

**Artículo 9.- De la propiedad y usos del suelo.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa vigente, serán de uso y dominio público. El resto del suelo se destinará a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

**Artículo 10.- Asignación de suelo no residencial.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el Plano P-13 y el cuadro "Coeficientes de ocupación de suelo" del Plano P-14 adjuntos, serán las áreas para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley, las cuales una vez protocolizada la presente ordenanza, se transferirán a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que establecerá la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.





## ORDENANZA No. 0376

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

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

**Artículo 12.- Trama vial.-** Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del Proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los establecidos en los planos de estructuración vial y paseos peatonales con sus diseños específicos. (Planos P-06 "Sistema Vial" y P-07 "Perfiles Viales").

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

- a) **Espacio público:** Las aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes y similares, serán arborizados en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.
- b) **Quebradas, manantiales y fajas protección:** La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada deberá estar orientada hacia especies nativas. Se conservará la quebrada y vegetación endémica, combinándola además con vegetación media y arbustos autóctonos, tales como juncos, totorales, sigse, pencos, carrizo y semejantes. El Proyecto buscará su plena integración al entorno.
- c) **Interiores de manzana:** Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse con especies nativas propias de la zona. Su mantenimiento estará a cargo de la comunidad.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la EPMHV. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

**Artículo 14.- Construcción de infraestructura y vivienda.-** La infraestructura y vivienda se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas, con las siguientes particularidades:

1. Obras de servicios básicos y parques: Las empresas públicas metropolitanas competentes gestionarán prioritariamente los recursos y ejecución de la

## ORDENANZA No. 0376

infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del Proyecto.

2. Energía eléctrica y alumbrado público: El tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.
3. Telefonía y comunicaciones:
  - Los armarios o cajas deberán empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
  - La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
  - Los urbanizadores deberán ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones y servicio de las Tecnologías de la información y Comunicación (TIC's).

**Artículo 15.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El espacio del frente de la edificación y aceras deberá compartirse entre césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 1.50 metros.

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

- Diseños ambientalmente amigables y eficientes.
- Colocación de receptores de papeles o basura fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria o cualquier equipamiento





ORDENANZA No. 0376

de beneficio de los conjuntos habitacionales, se encontrarán dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

- Bancas: Estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados, parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- Papeleras: En los ejes de arborización.
- Luminarias: Lámparas guías para el tránsito seguro.

**Artículo 17.- Entorno natural.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural.

**Artículo 18.- Usos pormenorizados.-** Se asigna la zonificación R3 en planta baja para los locales que den a la vía Río Conuris y R2 en las vías locales y peatonales. Los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores de todo el Proyecto serán exclusivamente residenciales, según el plano P-11 "Usos de Suelo" adjunto.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

1. **En áreas de equipamiento:** Podrán implementarse usos de equipamiento de educación, salud, recreación, cultura, culto, bienestar social, comercio, centro de desarrollo comunitario y semejantes, si existe la demanda.

Los servicios de seguridad, bomberos, correos, telefonía y similares existentes en la parroquia La Mena, barrio Hogar de Ancianos, cubren la demanda del Proyecto.

2. **En bordes de quebrada o acuíferos:** Estos espacios deberán considerarse como áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos emplazados en la zona. Deberán recubrirse con césped, caminos permeables, ciclovías, senderos y jardines provistos de abundante arborización, iluminación y mobiliario básico. A esta franja tendrán acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad.

**Artículo 19.- Usos no permitidos.-** Se prohíben usos no compatibles tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes, sin perjuicio de los usos no permitidos en ordenanzas vigentes.

ORDENANZA No. 0376

**Artículo 20.- Altura de edificación.-** La altura de edificación se establece en el plano P-12 "Altura de Edificación" adjunto a la presente ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la EPMHV.

**Artículo 21.- Estacionamientos.-**

- Para vivienda se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En comercios se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>.
- En servicios, oficinas, equipamiento y recreación se observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.
- Los estacionamientos continuos en playa serán de 2,50 m x 5,00 m como mínimo, sin ningún obstáculo; y, los estacionamientos extremos tendrán un ancho mínimo de 2.70 m.
- Cuando exista circulación intermedia, esta no será menor a 6,00 m.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 m. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un parqueo.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos. Y su construcción será por etapas de acuerdo a la demanda. En caso de no construirse esta área formará parte del área verde.

**Artículo 22.- Forma de ocupación.-** El Proyecto del conjunto habitacional deberá ser concebido de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano, de conformidad con los planos adjuntos a la presente ordenanza.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, ésta prevalece sobre los planos. De existir inconsistencias, estas serán resueltas por la EPMHV.





## ORDENANZA No. 0376

**Artículo 23.- Edificabilidad.-** La edificabilidad del Proyecto se regirá a los datos o cuadros correspondientes de la presente ordenanza, los mismos que indican los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total del Proyecto. Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de planta baja.

La edificabilidad del Proyecto se calculará considerando al tamaño final de la vivienda progresiva. Igual criterio se establece para definir las áreas útiles de los locales de vivienda y demás normativa.

La relación del área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no podrá ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Artículo 24.- Retiro frontal.-** Las edificaciones respetarán el retiro frontal indicado en el plano de Tipologías P-10 que forma parte de la presente ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la EPMHV. El espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

**Artículo 25.- Tipos de edificación.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de los siguientes tipos de edificación:

- a) Vivienda multifamiliar: Continua, conformada por bloques de cuatro pisos.
- b) Vivienda unifamiliar progresiva: conjunto de viviendas de hasta 3 pisos, con patio individual no menor a 9 metros. Ningún patio podrá dar al espacio público.

En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, constará en caso de ampliaciones, la obligatoriedad del propietario de construir únicamente con el sistema constructivo del inmueble que recibe, hasta la altura permitida respetando a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del Proyecto, de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados. En caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

ORDENANZA No. 0376

**Artículo 26.- Normas específicas de las edificaciones.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, su continuidad no constituye límite absoluto para el Proyecto.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) La unidad mínima del Proyecto será una manzana y en todo caso deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del Proyecto, contemplando el crecimiento progresivo a partir de la unidad básica de vivienda.
- d) En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deberán proyectarse como recibidores.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Toda vivienda dispondrá de tubería y acceso a calentamiento de agua, propendiendo el uso de tecnologías alternativas.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) Se dotará de un cuarto de basura, con superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>, este local será íntegramente revestido con cerámica o se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Metropolitana de Aseo (EMASEO). Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.

**Artículo 27.- Patios y pozos de aire y luz.-** Los patios de las viviendas tendrán una superficie útil no menor a 9 m<sup>2</sup> y una profundidad de 3 metros como mínimo, incluido el muro divisorio. No obstante, la dimensión menor del patio será por lo menos equivalente a un tercio de la mayor altura de edificación adyacente proyectada. En ningún caso podrá producirse servidumbre de vista a menos de 6 metros.





## ORDENANZA No. 0376

Los pozos de aire-luz de superficie menor a 9 m<sup>2</sup> no podrán iluminar locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4m<sup>2</sup>, hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6 m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2 metros. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del pozo será de 9 m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2 metros.

Los patios y pozos no podrán ubicarse hacia el espacio público ni hacia las áreas comunales.

Queda terminantemente prohibido cubrir o realizar cualquier tipo de construcción en los patios, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

### Artículo 28.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.-

#### PROYECTO LA MENA DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS

LOCALES	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES (m <sup>2</sup> )				LADO MÍNIMO DEL LOCAL (mts.)
	NÚMERO DE DORMITORIOS				
	1D	2D	3D	4D	
SALA - COMEDOR	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
COCINA - LAVADORA	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS (incl. lavadora)	18,00	20,00	22,00	22,00	2,60
DORMITORIO 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
DORMITORIO 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
DORMITORIO 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
DORMITORIO 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
BAÑOS	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
ÁREA DE LAVADO (independiente de la cocina)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,20

ORDENANZA No. **0376**

ÁREA DE SECADO EXTERIOR	2,00	2,00	2,00	2,00	1,20
ÁREA DE LAVADO Y SECADO INTEGRADOS	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es de 60 cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Será requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el Proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda, se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Cuando el Proyecto considere la construcción de viviendas progresivas y en su primera etapa la vivienda sea de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio que se destinará posteriormente a gradas, siempre y cuando se pueda ubicar al menos una cama con velador o ropero.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.70 m. El área mínima de cocina - comedor será de 8 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2.50 m.

Además se observará lo siguiente:

- El conjunto habitacional deberá proyectarse, aprobarse y declararse en propiedad horizontal con las viviendas en su máximo de crecimiento.
- En construcciones progresivas, las áreas mínimas se establecerán previendo el máximo crecimiento proyectado y conforme lo indica el cuadro de acuerdo al número de dormitorios que se entregan en cada etapa.
- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será de 80 centímetros como mínimo.





## ORDENANZA No. 0376

- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será de un metro hasta 4 plantas.

### **Artículo 29.- Altura de edificación y volumetría.-**

- a) En vivienda progresiva, la vivienda podrá desarrollarse con un primer módulo de una sola planta.
- b) Las viviendas multifamiliares tendrán una altura total de cuatro pisos.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6 metros, podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

**Artículo 30.- Áreas verdes comunales.-** Las áreas verdes serán equivalentes a no menos de 12 m<sup>2</sup> por vivienda y no podrán ser destinadas ni cedidas bajo ninguna figura para ningún otro uso que no sea el citado en este artículo.

**Artículo 31.- Coordinación y supervisión de obras.-** La EPMHV supervisará la correcta ejecución de las obras de urbanización del conjunto habitacional en sus diferentes fases, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

**Artículo 32.- Atención a personas con capacidades especiales.-** Serán ubicadas en plantas bajas, y de requerirse por parte de los beneficiarios, la EPMHV analizará la posibilidad de acondicionar el espacio físico de esta planta para que sea utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida. De existir esta posibilidad el acondicionamiento será realizado y cancelado por el propietario de la vivienda.

### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**Primera.-** Se deroga expresamente la ordenanza metropolitana No. 0091, sancionada el 1 de julio de 2011, y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “La Mena”. Sin embargo, los derechos y obligaciones generados por la aplicación de la ordenanza que se sustituye, en relación con las características y las áreas ya edificadas, se mantienen vigentes.

**Segunda.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en las ordenanzas metropolitanas vigentes, las Normas de Arquitectura y Urbanismo, el

ORDENANZA No. 0376

Código Ecuatoriano de la Construcción, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las políticas metropolitanas vigentes.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 28 de febrero de 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 17 de enero y 28 de febrero de 2013.- Quito, **01 MAR 2013**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 MAR 2013**

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





ORDENANZA No. **0376**

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

Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DXAC