

avito

ALCALDÍA

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

REVISIÓN QUINQUENAL ORDENANZA METROPOLITANA 352

NUDOS CRÍTICOS

- 1. TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO**
- 2. PORCENTAJE DE EXIGIBILIDAD DE VIS**
- 3. ROL DEL OPERADOR URBANO**
- 4. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**
- 5. EN EL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN NO PERMITE PUAES**
- 6. SISTEMA VIAL (F.SALVADOR. AMAZONAS)**
- 7. INCLUIR PREDIO (ANCIANATO)**

REVISIÓN QUINQUENAL ORDENANZA METROPOLITANA 352

NUDOS CRÍTICOS

1. TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO

NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo

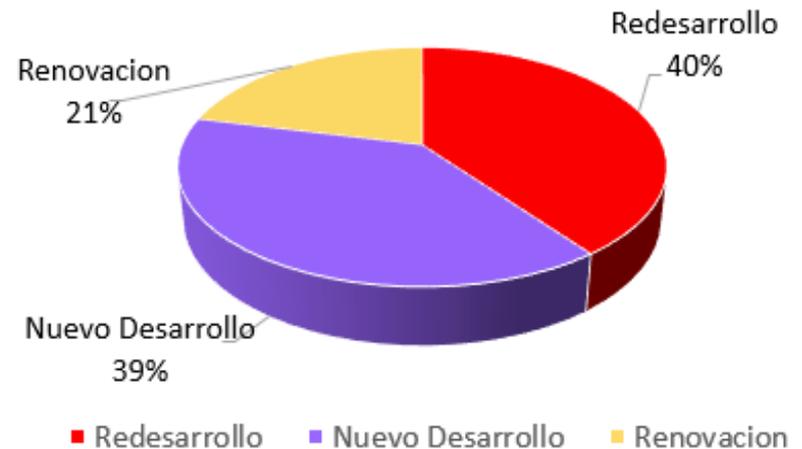
La ordenanza vigente establece lotes variables entre 600m² y 10.000m².

En el área de transformación del Plan Especial Bicentenario establece tres tratamientos urbanísticos: Nuevo Desarrollo, Redesarrollo y Renovación, en 115 hectáreas aprox.

Nuevo Desarrollo está conformado por 30 lotes, que representan el 39% **de la Operación urbanística**, y el tamaño de lote mínimo es de 10.000m² en promedio.

Redesarrollo está conformado por 1199 lotes que representan el 40% **la Operación urbanística**, el tamaño de lote mínimo es de 5.000m² en promedio.

Renovación urbana está conformado por 555 lotes, que representa el 21% de la **Operación urbanística**, el tamaño de lote mínimo es variable entre 600 a 1.000m².

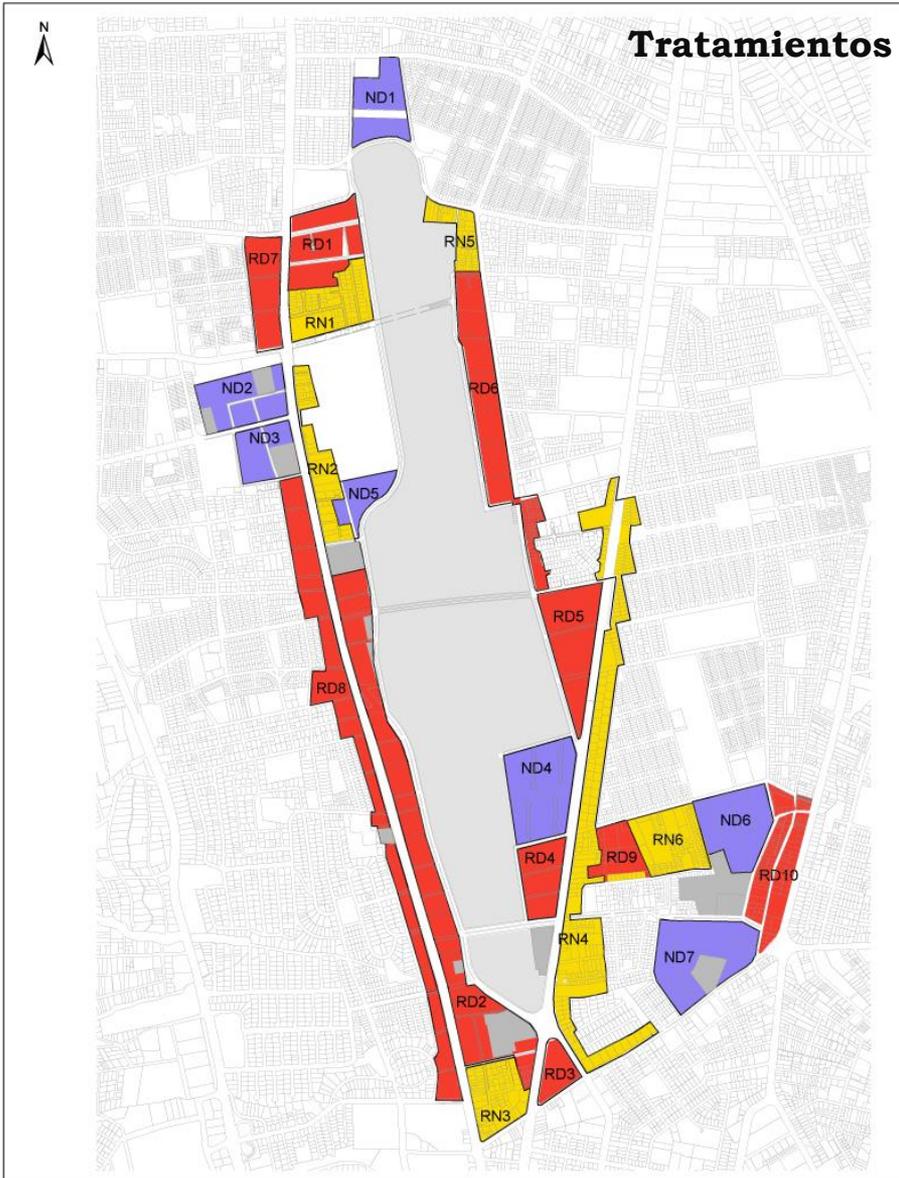


Artículos vigentes-

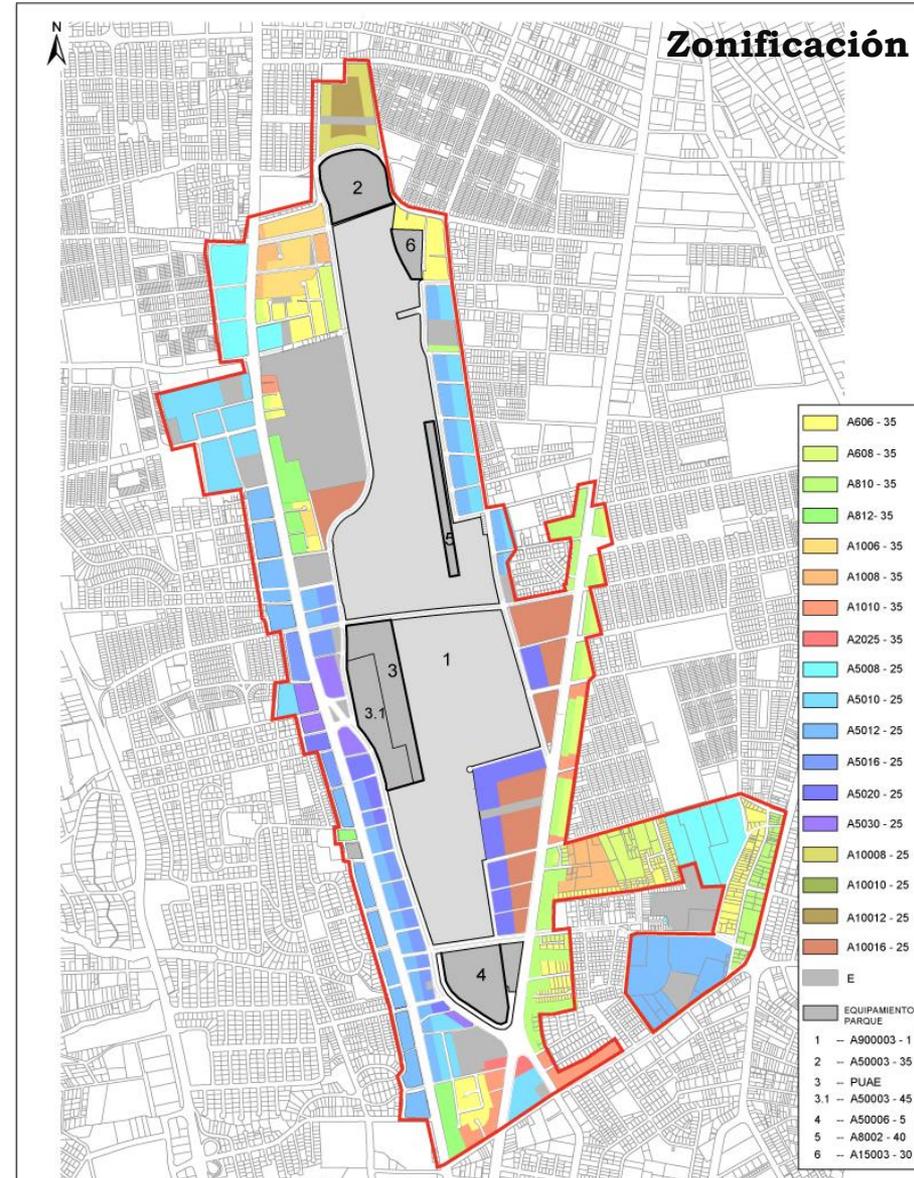
Artículo 24: Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos (se modifica)

Análisis-

- Para la obtención de LMU10 y LMU20 en predios situados en los polígonos de redesarrollo y de renovación, requieren cumplir con las determinaciones de la OM 352. Es decir la conformación de lotes mínimos conforme a los tratamientos urbanísticos.
- El parcelario actual en los tratamientos urbanísticos está en un rango de 200 a 500 m², lo que implica que para cumplir con las determinaciones de la norma vigente, es necesario la integración o reestructuración parcelaria entre varios propietarios , con la complejidad que esto representa.
- Esto conlleva al impedimento de obtener licencias para intervenciones constructivas que superen los 40 m², sin embargo, sí se permite la obtención de LMU20, licencia constructiva menor a 40m².
- El 21% de los predios en el área de transformación urbanística, están en PROPIEDAD HORIZONTAL, y se localiza de manera dispersa en dicha área.



PLANO 08	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	TRATAMIENTOS ■ NUEVO DESARROLLO (ND) ■ EQUIPAMIENTO PARQUE ■ REDESARROLLO (RD) ■ RENOVACIÓN (RN)
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	
	TRATAMIENTOS EN ZONAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
	ELABORACIÓN: <small>ING. RENE VALLEJO SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO	FUENTE: <small>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO</small> ESCALA: FECHA: Enero 2013



PLANO 07	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	ZONIFICACIÓN 1 -- A900003 - 1 2 -- A50003 - 35 3 -- PUJAE 3.1 -- A50003 - 45 4 -- A50006 - 5 5 -- A8002 - 40 6 -- A15003 - 30
	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	
	ZONIFICACIÓN	
	ELABORACIÓN: <small>ING. RENE VALLEJO SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO	FUENTE: <small>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO</small> ESCALA: FECHA: Enero 2013

Propuesta.-

El despunte de la transformación urbanística se basa en un ajuste a la zonificación vigente, en función de los diferentes niveles de complejidad que atraviesa la integración predial.

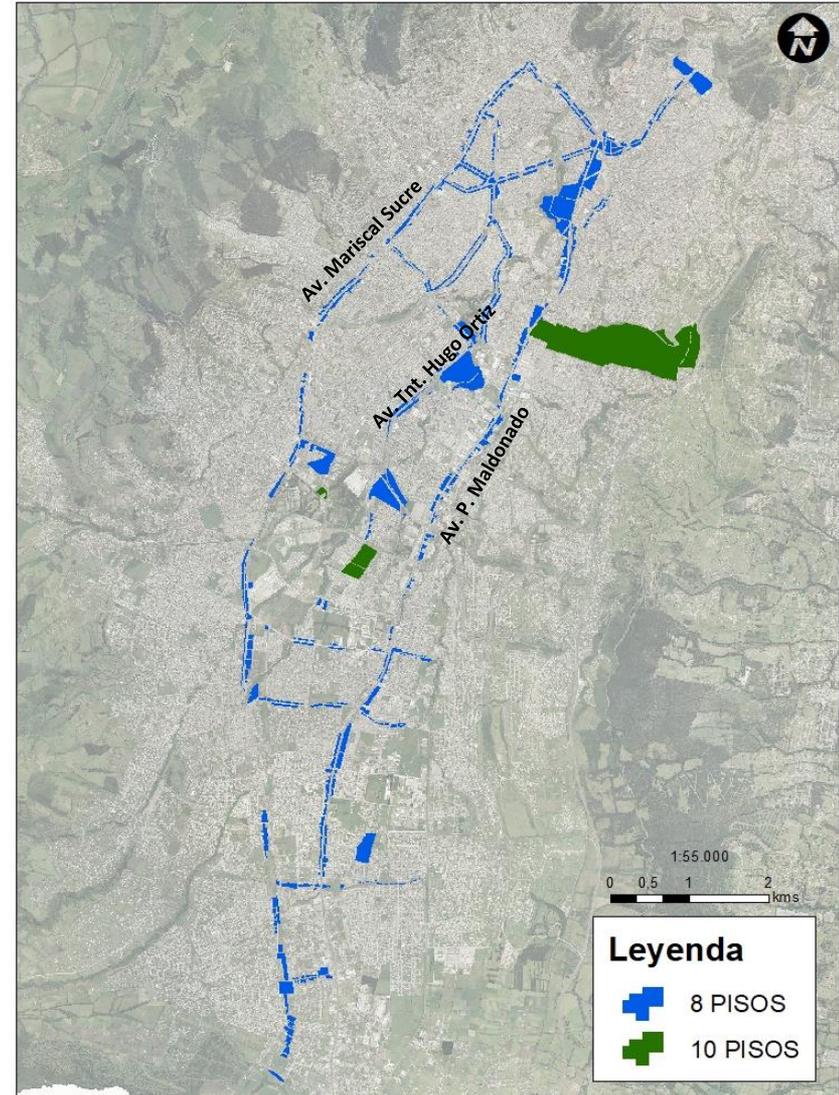
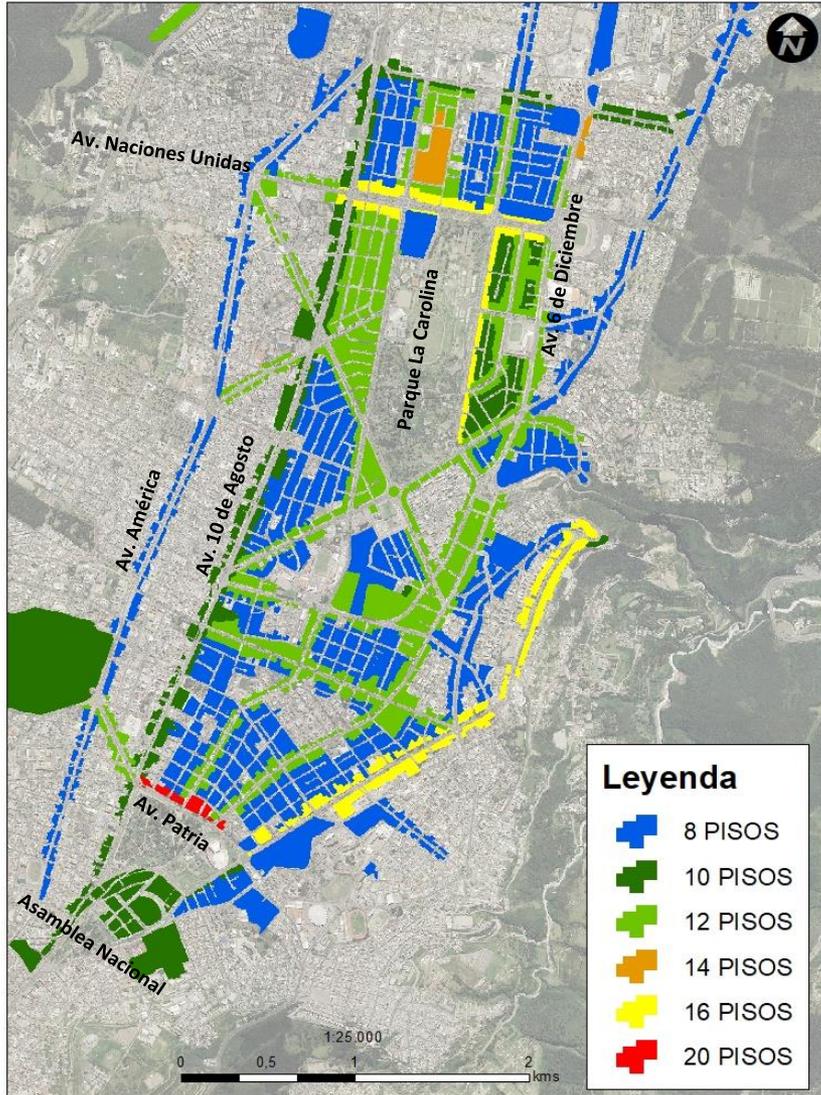
Para el redimensionamiento del lote mínimo y su zonificación se considerarán las siguientes variables:

- **Tenencia de la propiedad** , facilitar las integraciones prediales.
- **Dimensión de Lotes real**, base del reajuste de terrenos y número de propietarios inmersos.
- **Edad de edificaciones**, potencial de recambio de las estructuras edificadas.
- **Grado de consolidación**, para identificar zonas probables de desarrollo urbano inmediato/ corto plazo.

Referentes

Contraste -Norma de aprovechamiento DMQ (PUOS)

Las mayores alturas en el DMQ, se registran en las siguientes zonas: La Carolina, La Mariscal, Sur (ejes viarios principales)

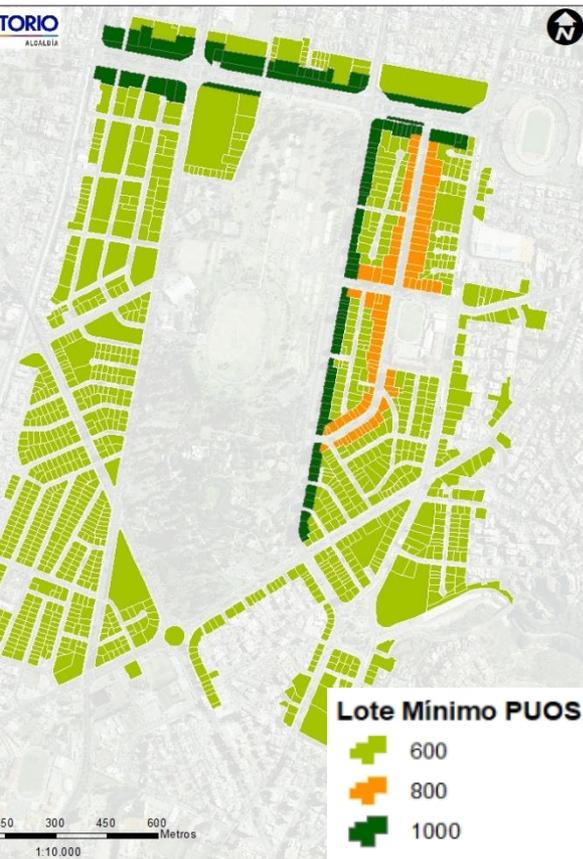


Referentes

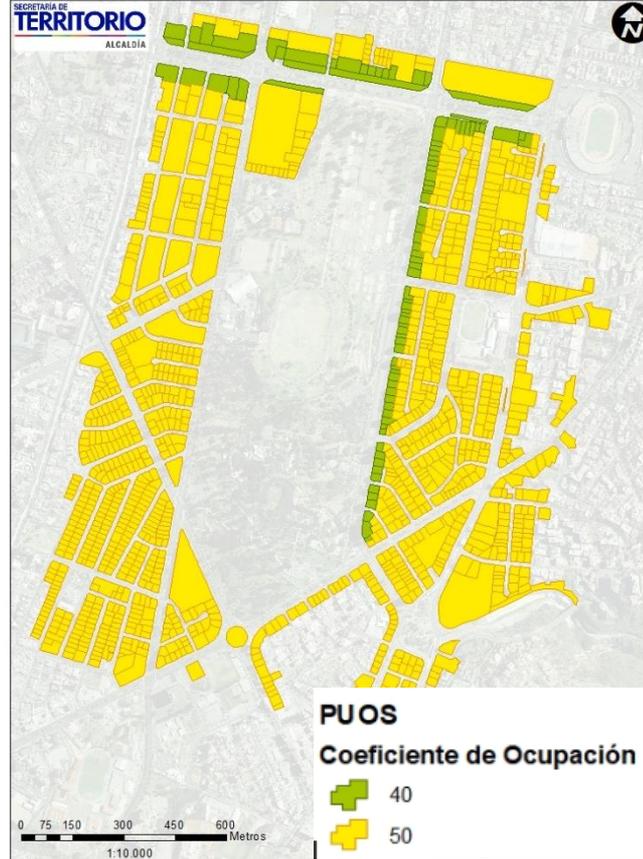
LA CAROLINA- Norma

PUOS

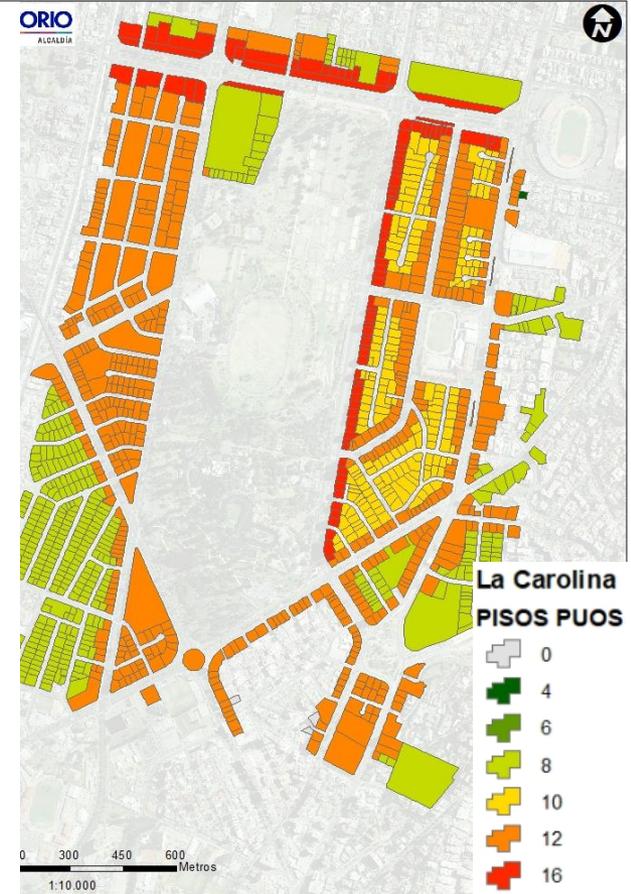
Lote mínimo



COS PB



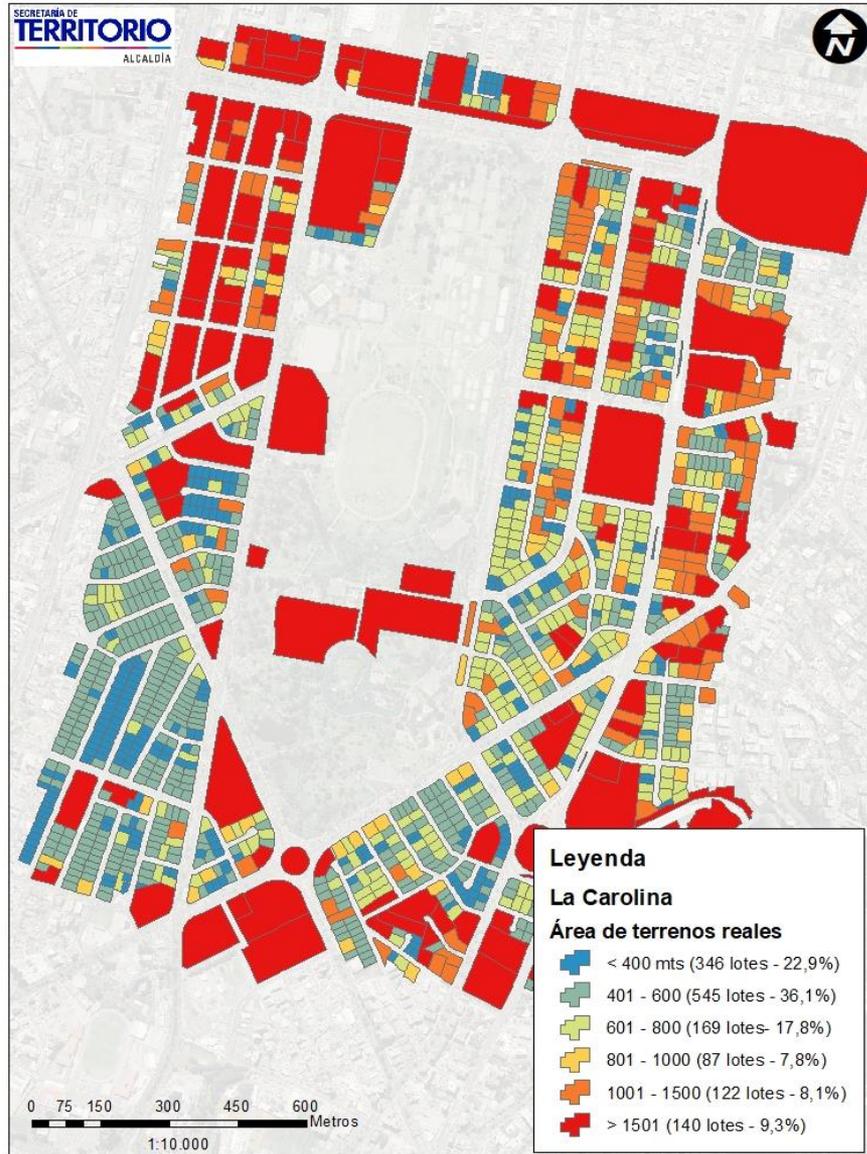
ALTURA TOTAL



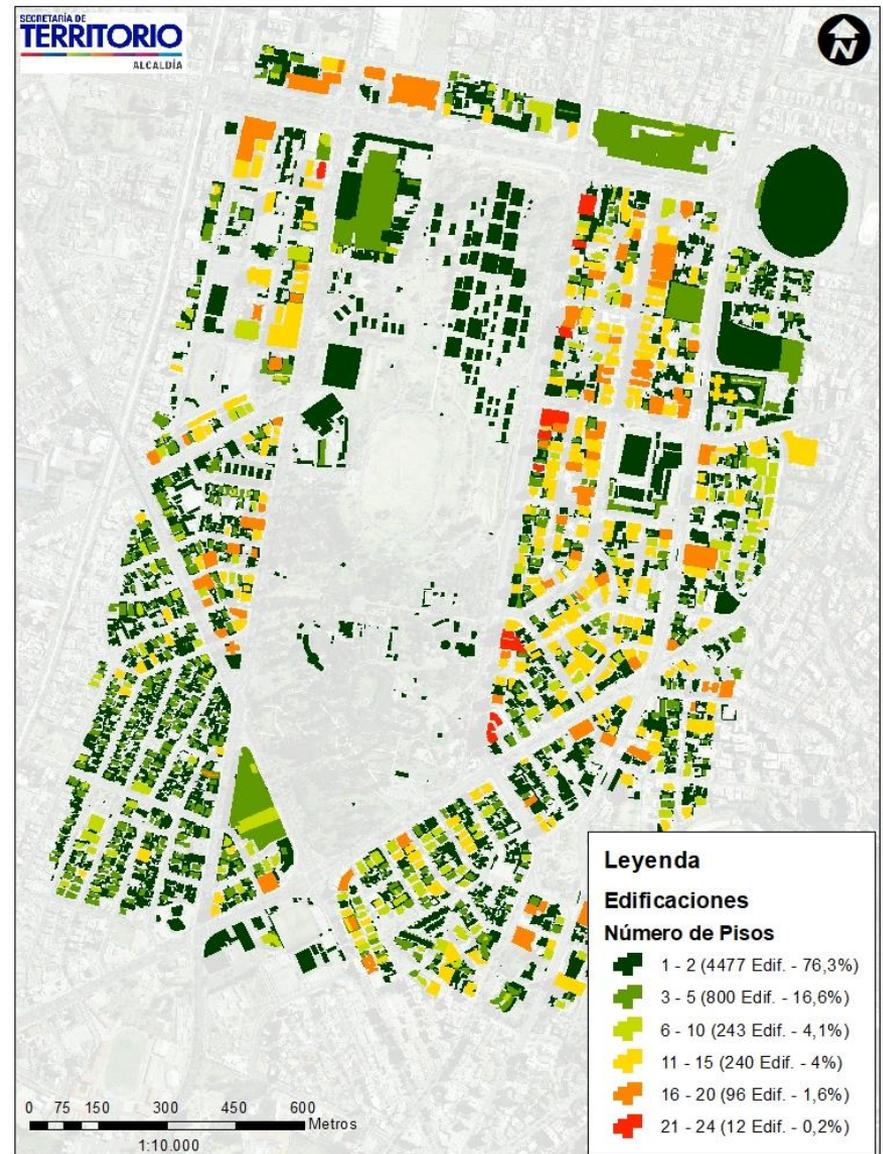
Referentes

LA CAROLINA- estado real

Lote área(m2)



Altura

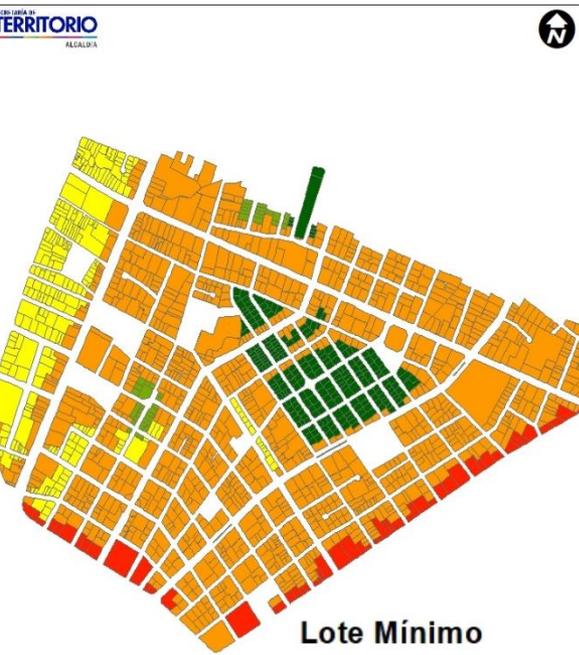


Referentes

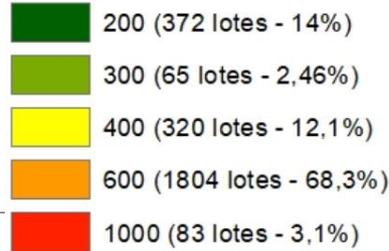
LA MARISCAL- Norma

PUOS

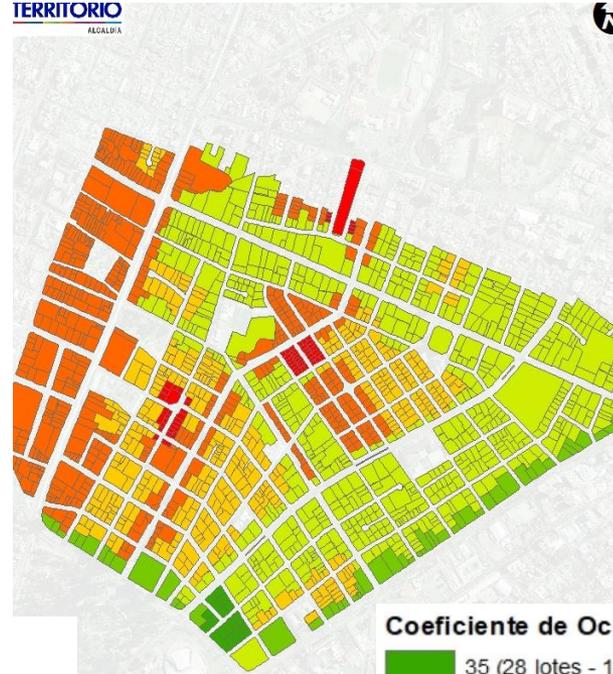
Lote mínimo



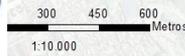
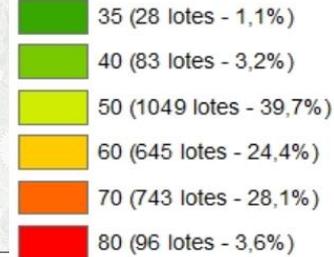
Lote Mínimo



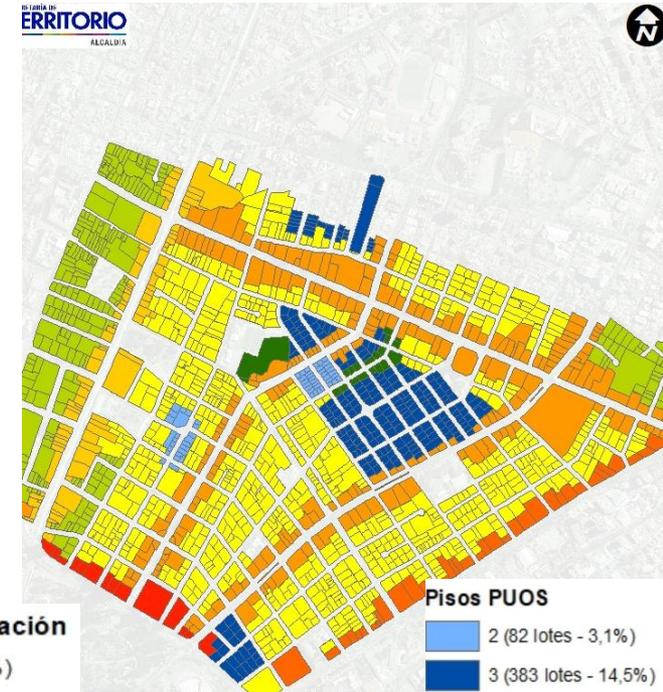
COS PB



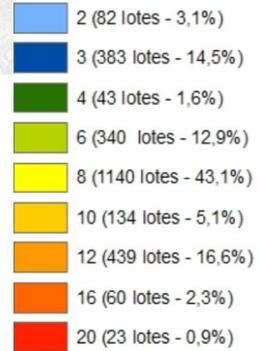
Coefficiente de Ocupación



ALTURA TOTAL



Pisos PUOS

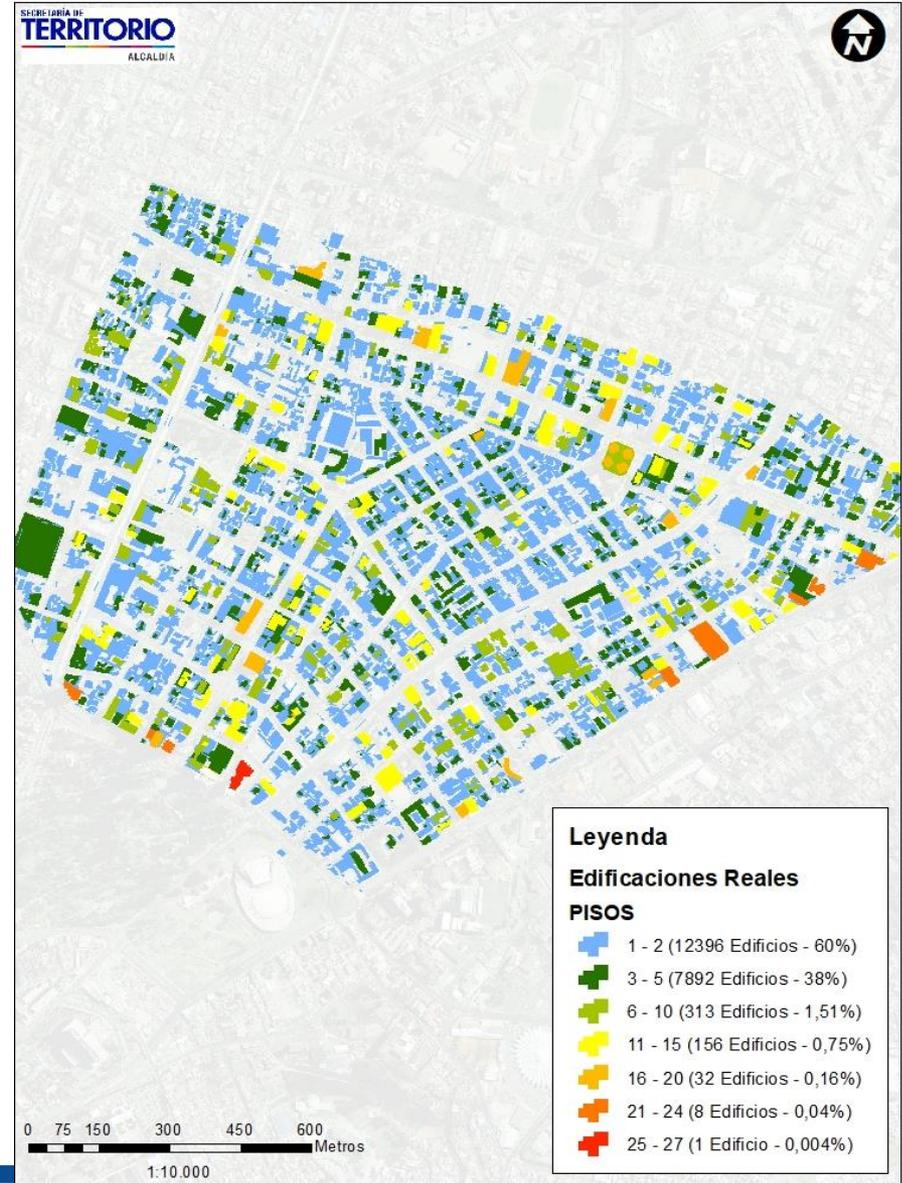
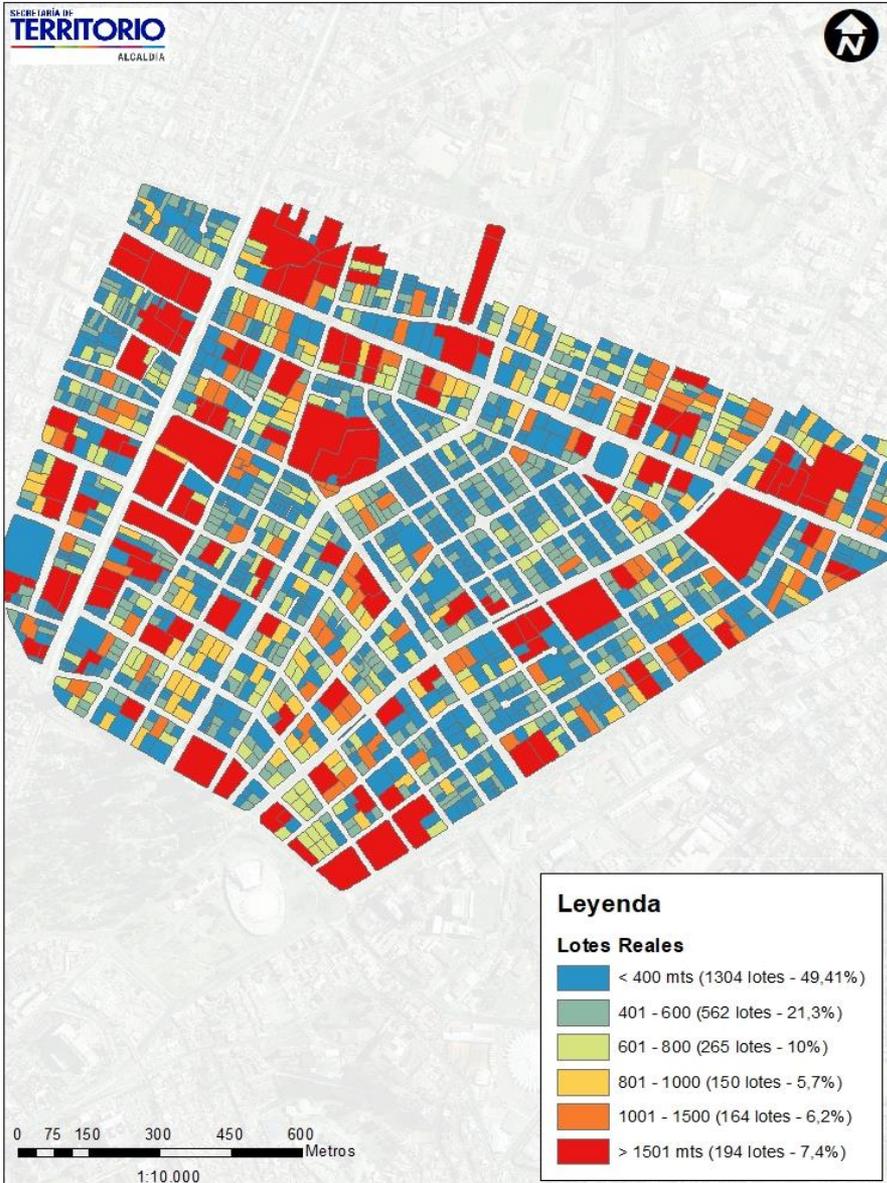


Referentes

LA MARISCAL- estado real

Lote área(m2)

Altura



Análisis Referentes

LA CAROLINA

Norma -PUOS

Real

#lotes	Pisos	%	# lotes	Cos PB	%	# lotes	Lote Mínimo	%	# lotes	Terrenos reales (área m2)	%	# edificios	Pisos Reales	%
35	0	2	140	40	8	1389	600	83,2	346	<400 mts	22,9	4477	1 a 2	75
12	4	1	1529	50	92	140	800	8,4	545	401 - 600	36,1	800	3 a 5	16
16	6	1				140	1000	8,4	269	601 - 800	17,8	243	6 a 10	4
494	8	29							87	801 - 1000	5,8	240	11 a 15	4
315	10	19							122	1001 - 1500	8,1	96	16 a 20	0,8
657	12	39							140	>1501	9,3	12	21 a 24	0,2
140	16	8												
1669		100,0			100,0			100			100,0	5868		100

LA MARISCAL

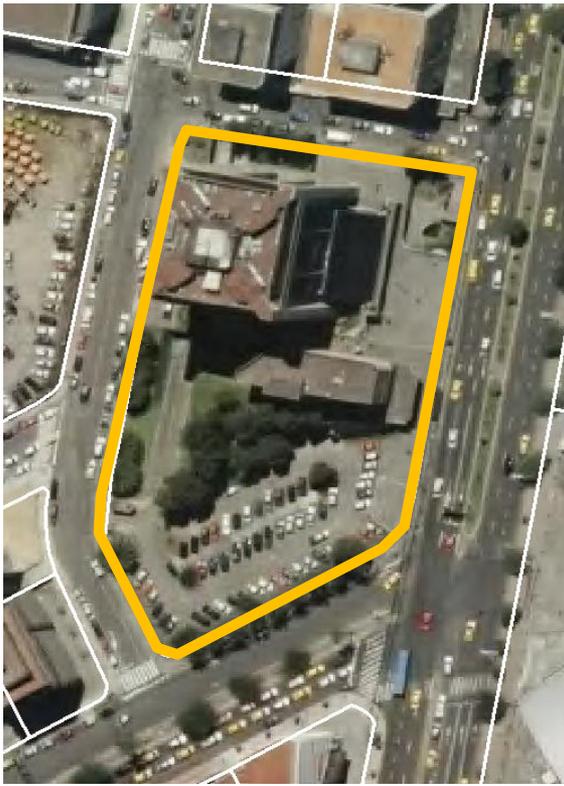
Norma -PUOS

Real

#lotes	Pisos	%	# lotes	Cos PB	%	# lotes	Lote Mínimo	%	# lotes	Terrenos reales (área m2)	%	# edificios	Pisos Reales	%
82	2	3	28	35	1	372	200	14,1	1304	<400 mts	49,4	12369	1 a 2	59,5
383	3	14	83	40	3	65	300	2,5	562	401 - 600	21,3	7892	3 a 5	38,0
43	4	2	1049	50	40	320	400	12,1	265	601 - 800	10,0	313	6 a 10	1,5
340	6	13	645	60	24	1804	600	68,2	150	801 - 1000	5,7	156	11 a 15	0,8
1140	8	43	743	70	28	83	1000	3,1	164	1001 - 1500	6,2	32	16 a 20	0,2
134	10	5	96	80	4				194	>1501	7,4	8	21 a 24	0,0
439	12	17										1	25 a 27	0,0
60	16	2												
23	20	1												
2644		100,0			100,0			100,0			100,0	20771		100,0

Análisis Referentes

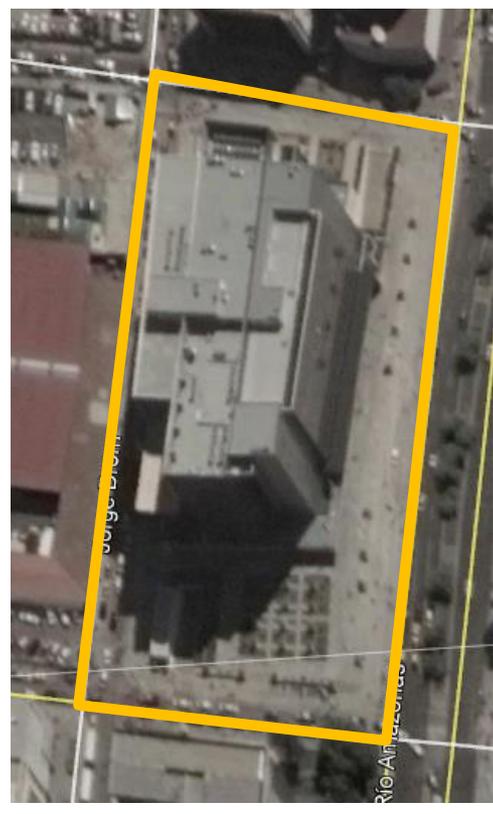
A Ministerio de Educación



B Plataforma Gubernamental



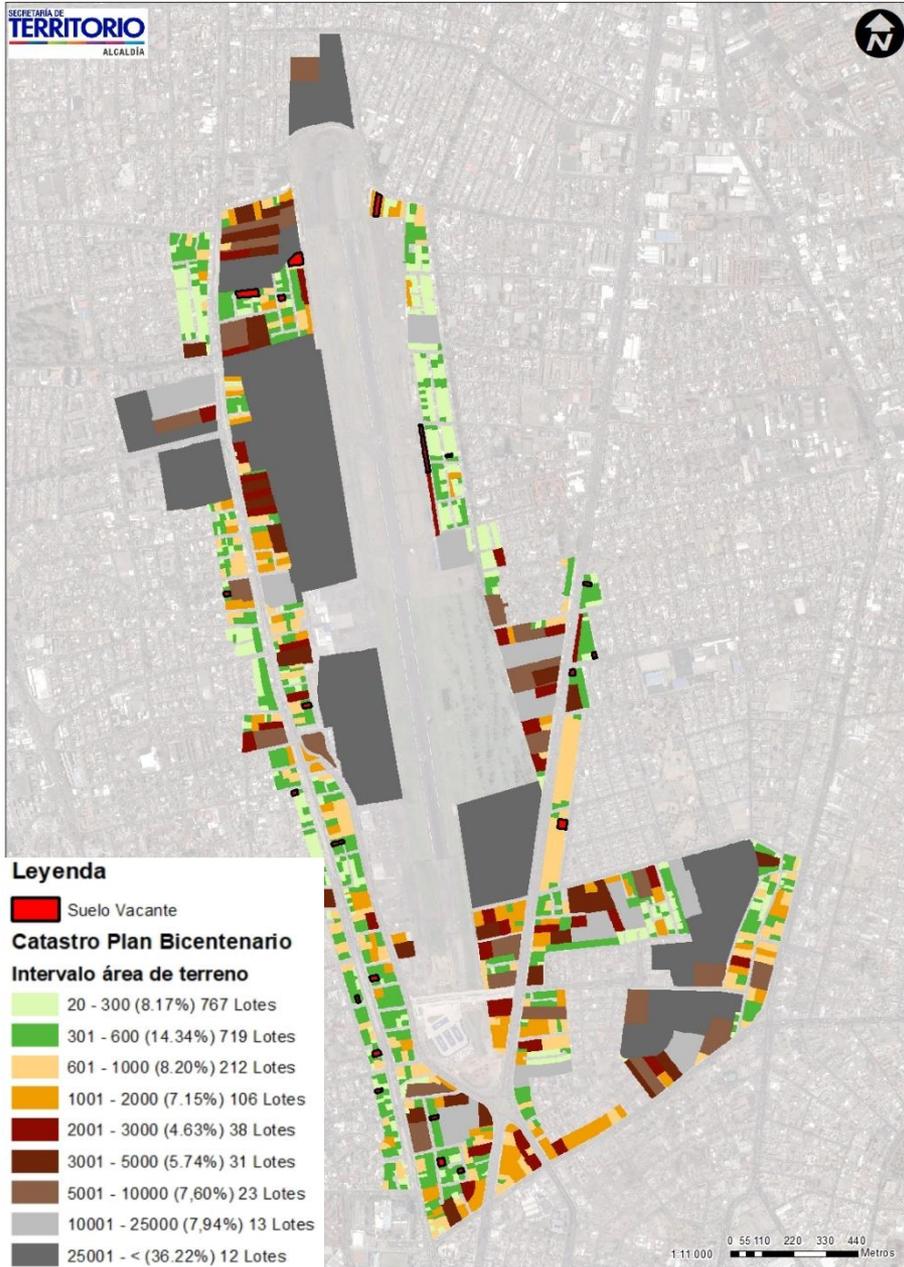
C Complejo Judicial Norte



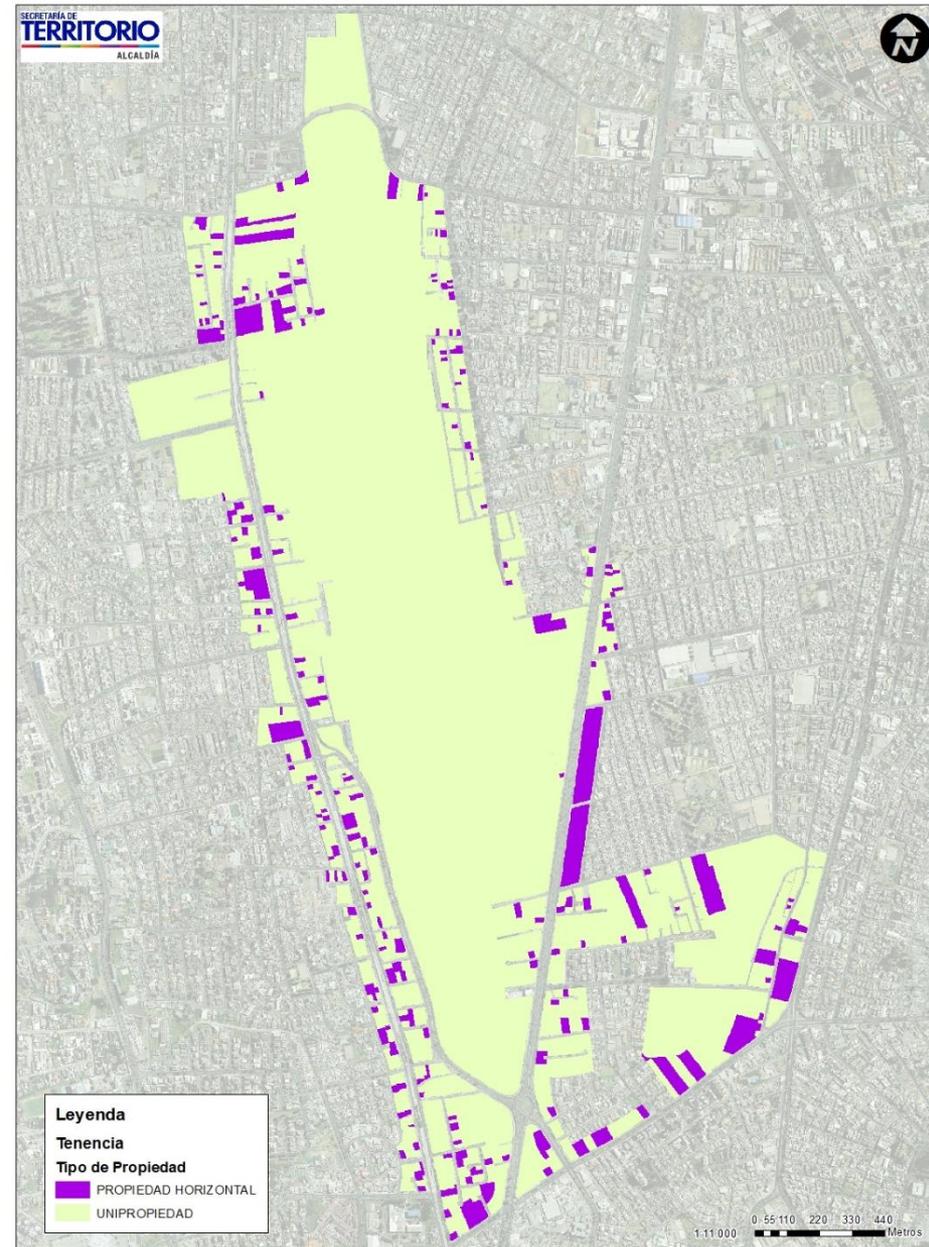
	Entidad	Lote (m2)	Edificio (m2 planta baja)	COS PB (%)	Pisos (# real)
A	Ministerio de Educación	7.496,00	3.663,00	48,87	18
B	Plataforma Financiera	50.931,00	10.000,00	19,63	11
C	Complejo Judicial Norte	9.722,00	4.500,00	46,29	11

Desarrollo

Área de lotes real



Tenencia de Propiedad



Zoom-microzonas de análisis

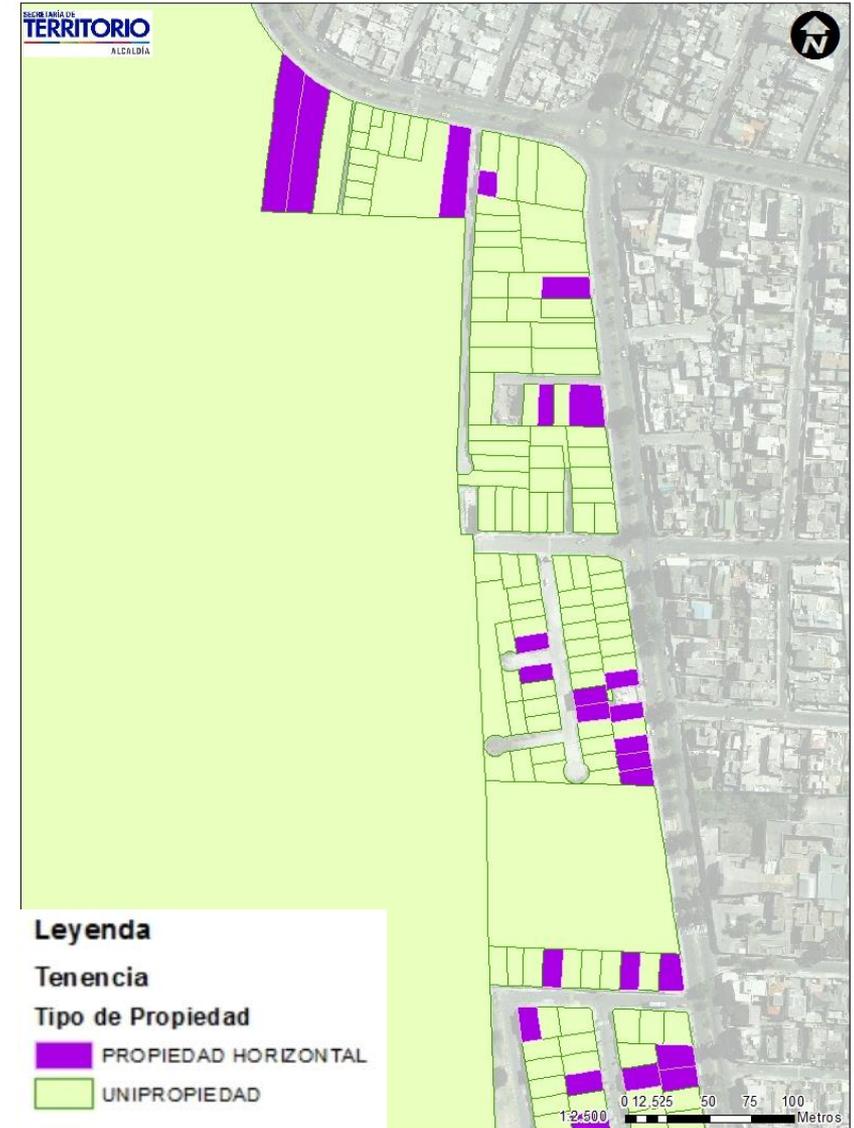
Unidad de actuación 50+26

Dimensión de lotes



Sector – 13 de marzo (Real Audiencia)

Tenencia



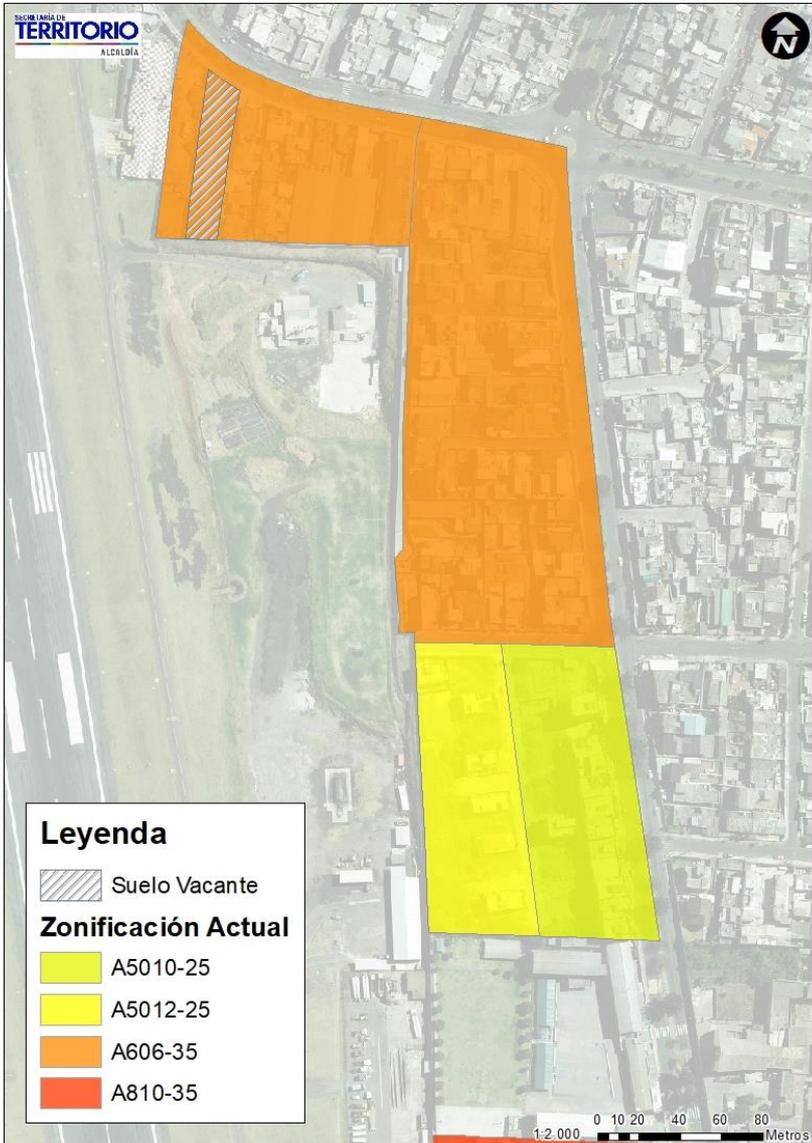
Zoom-microzonas de análisis

Unidad de actuación 50+26

Sector – 13 de marzo (Real Audiencia)

Zonificación vigente (OM352)

Zonificación propuesta

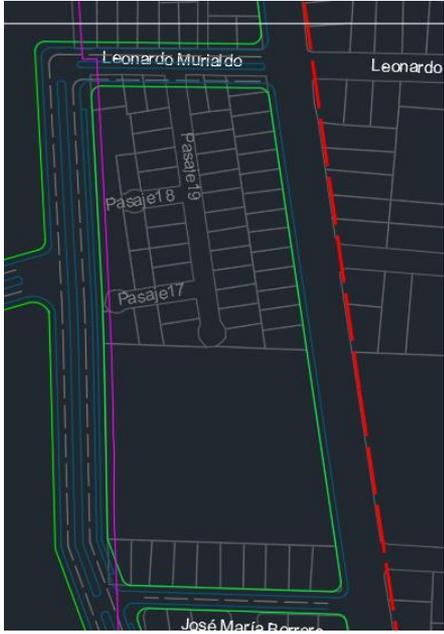


Objetivo del Planeamiento

Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana:

(Leonardo Murialdo, Conector barrios/sectores)

- EJES PRINCIPALES DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA
- PARQUES LINEALES CON POTENCIAL ECOLÓGICO
- EJES CON POTENCIAL ECOLÓGICO EN VIAS ARTERIALES
- EJES DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA EN VIAS LOCALES
- EJES DE ESPACIO PÚBLICO CONECTORES DE BARRIOS Y SECTORES
- AREA DE INTERVENCIÓN



Sistema Vial

Ampliación Leonardo Murialdo

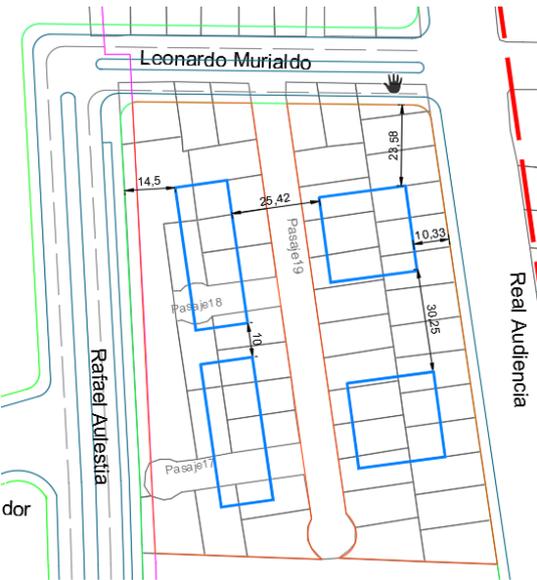
Economía

U.GESTION	CATASTRO			AÑO 2012		AÑO 2013			2018		
	# Propietarios	Lotes (unidad)	Área(m2)	PUOS	Aprov.suelo(m2)	P.E. BICENTENARIO	Aprov.suelo(m2)	Beneficio (m2)	Propuesta	Aprov.suelo(m2)	Beneficio (m2)
26	55	45	9.160,0	C203-60	16.488,0	A5010-25	22.900,0	6.412,0	A1010-35	32.060,0	15.572,0

Unidad de actuación 26

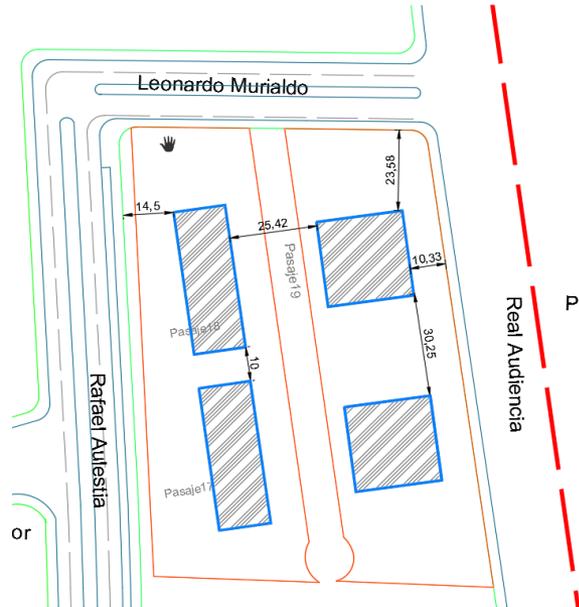
Lotes reales

47 lotes aprox.



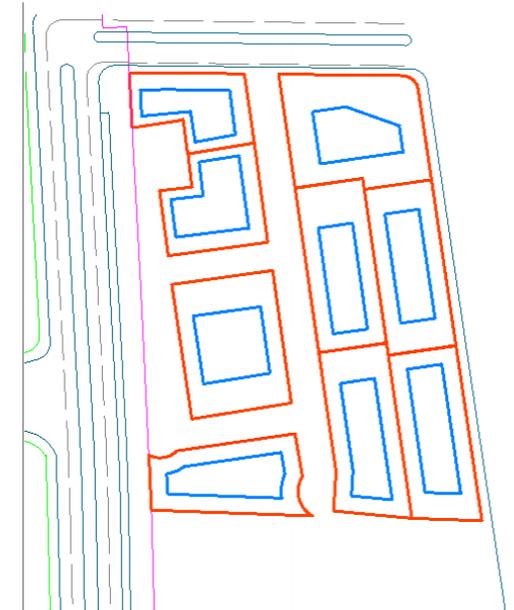
Reajuste de terrenos OM(352)

2 Lotes.

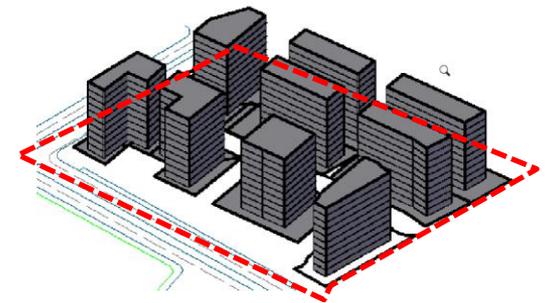
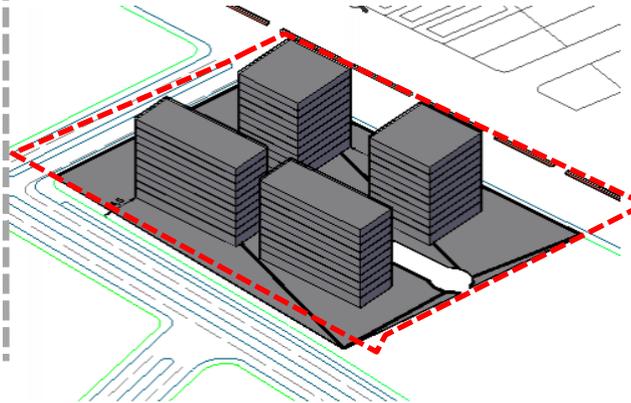


Propuesta

9 Lotes aprox.



Perfil



Zoom-microzonas

Unidad de actuación 25

Dimensión de lotes



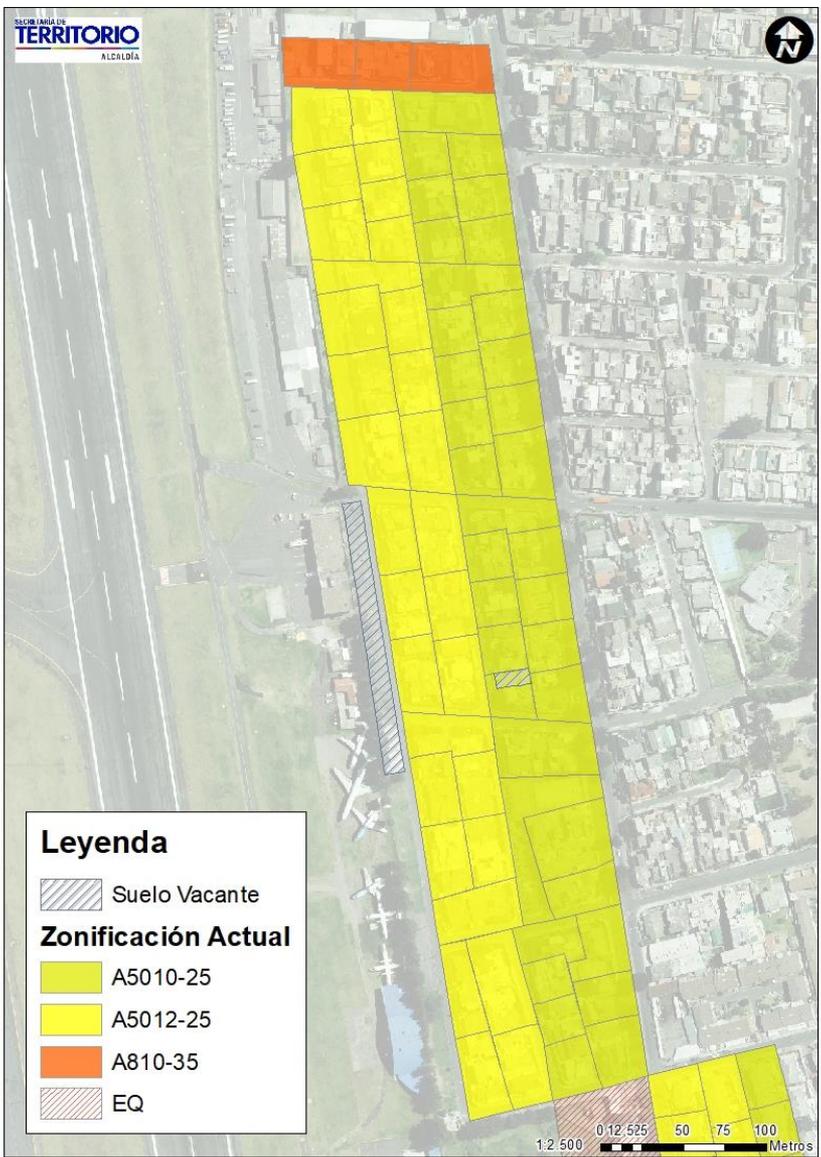
Sector – Real Audiencia-Rafael Aulestia

Tenencia



Zonificación vigente

Zonificación propuesta



Objetivo del Planeamiento

Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana:

Transformación a sistema peatonal: Lequerica, Emperatriz Isabel.

- █ EJES PRINCIPALES DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA
- █ PARQUES LINEALES CON POTENCIAL ECOLÓGICO
- █ EJES CON POTENCIAL ECOLÓGICO EN VIAS ARTERIALES
- █ EJES DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA EN VIAS LOCALES
- █ EJES DE ESPACIO PÚBLICO CONECTORES DE BARRIOS Y SECTORES
- AREA DE INTERVENCIÓN



Sistema Vial

Ampliación Rafael Aulestia

Economía

J.GESTION	CATASTRO			AÑO 2012		AÑO 2013			2018		
	# Propietarios	Lotes (unidad)	Área(m2)	PUOS	Aprov.suelo(m2)	P.E. BICENTENARIO	Aprov.suelo(m2)	Beneficio (m2)	Propuesta	Aprov.suelo(m2)	Beneficio (m2)
25	200	191	51.994,0	B304-60	124.785,6	A50010-25	129.985,0	5.199,4	A1010-35	181.979,0	57.193,4

Ampliación Rafael Aulestia

Unidad de actuación 25

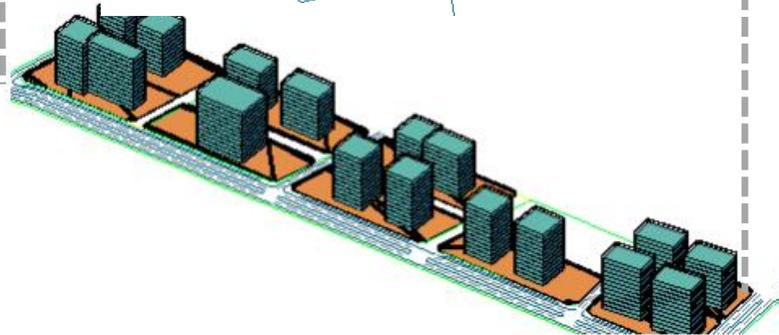
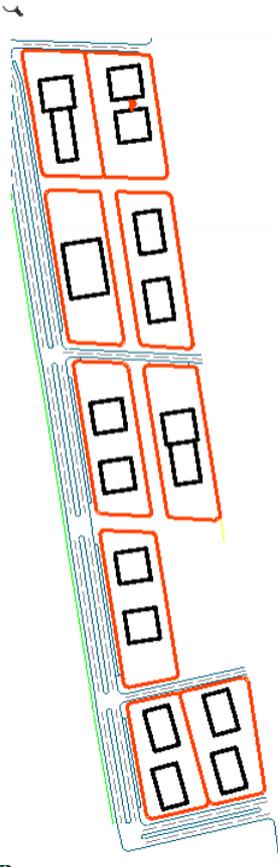
Lotes reales

147 lotes



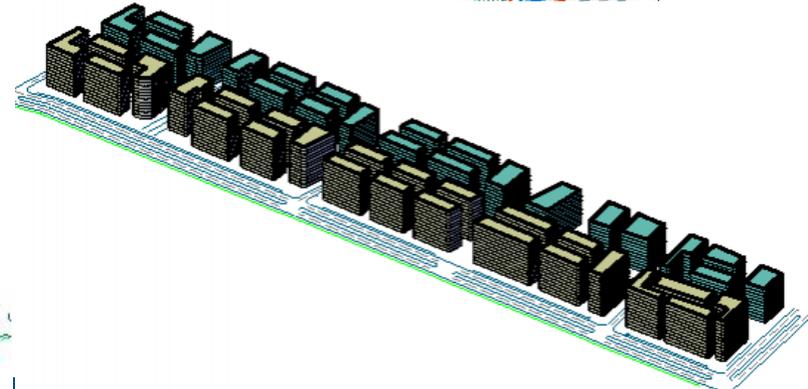
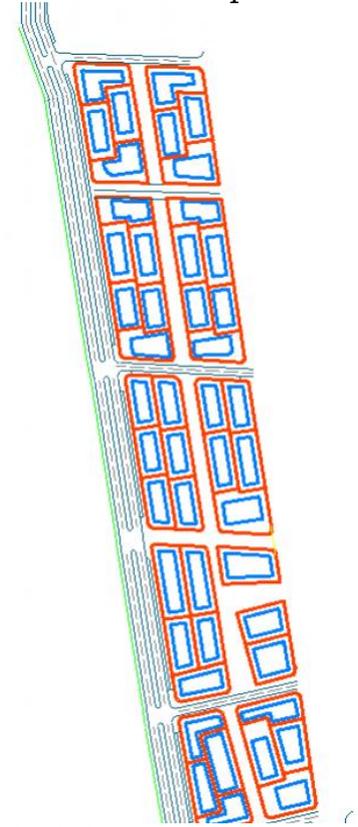
Reajuste de terrenos OM(352)

9 Lotes.



Propuesta

46 Lotes aprox.

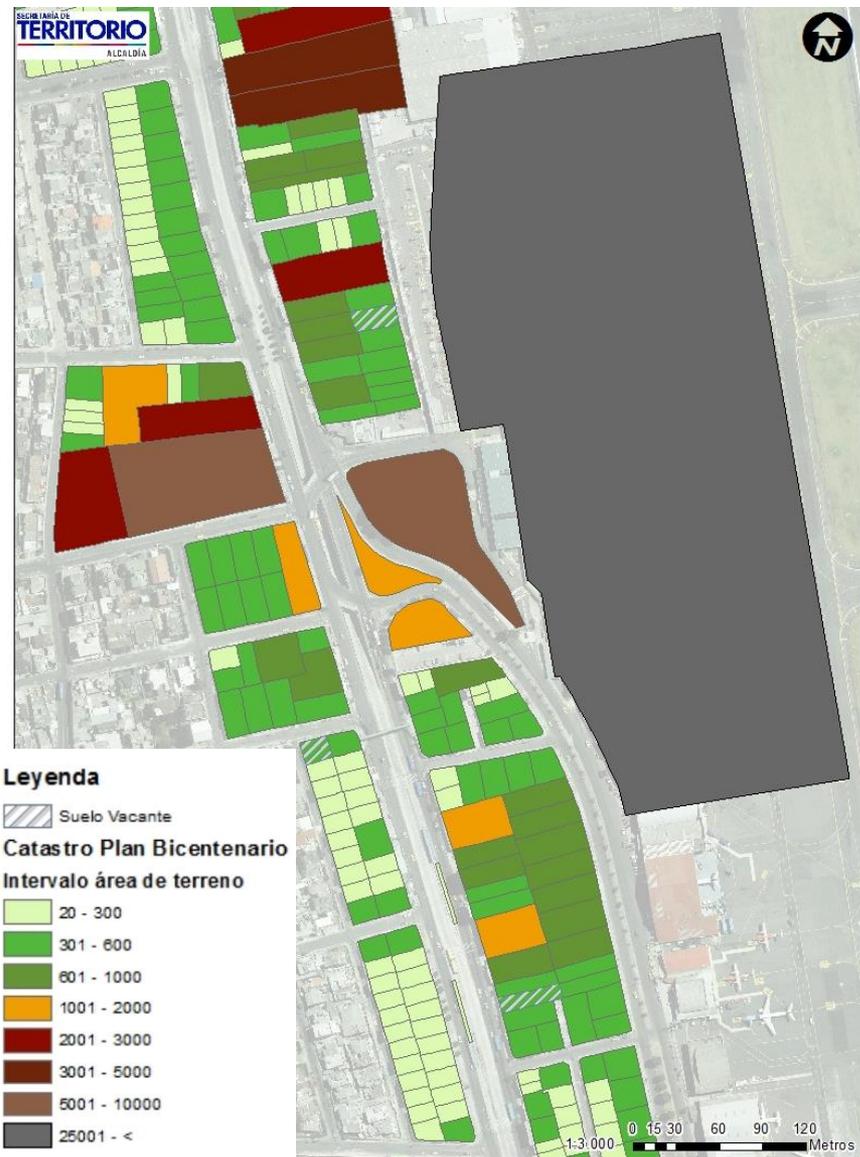


Estado Actual (mapas generales)

Zoom-microzonas

Unidad de actuación
42+51+6+43+44+45+7

Dimensión de lotes



Sector – Centro de Convenciones

Tenencia

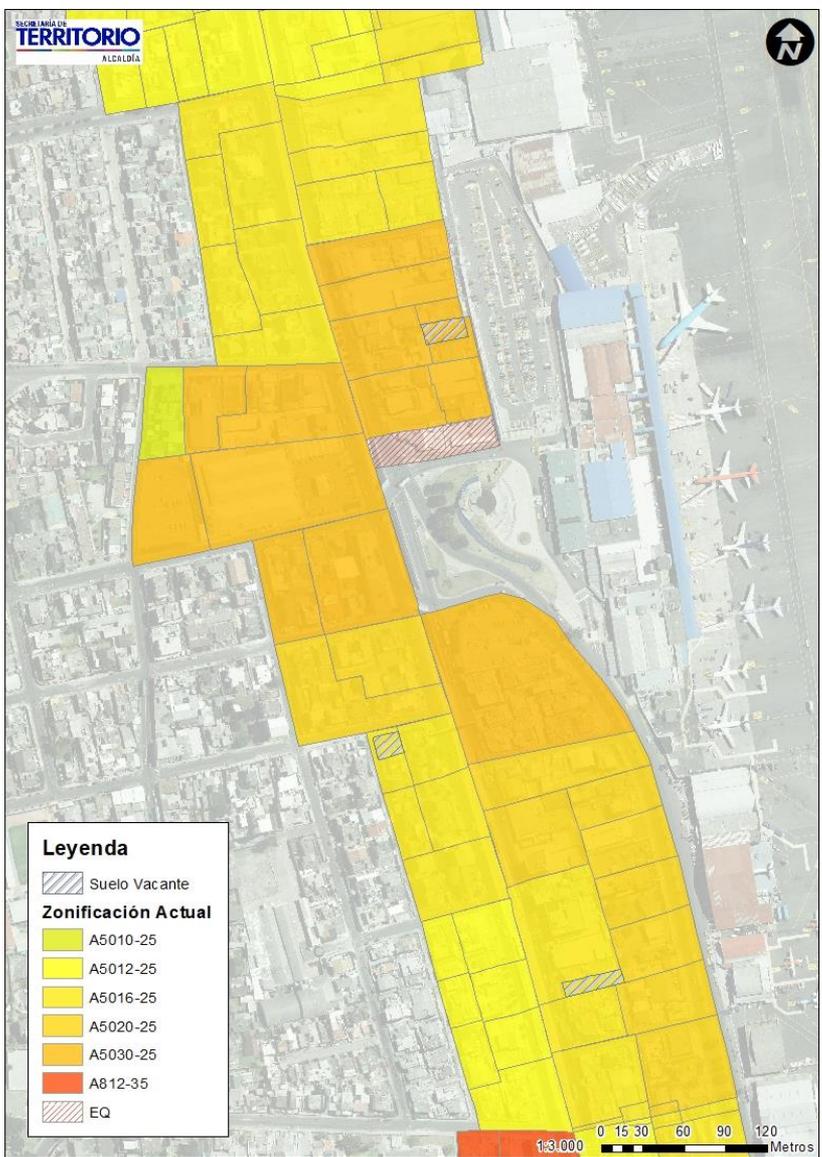


Estado Actual (mapas generales)

Zoom-microzonas

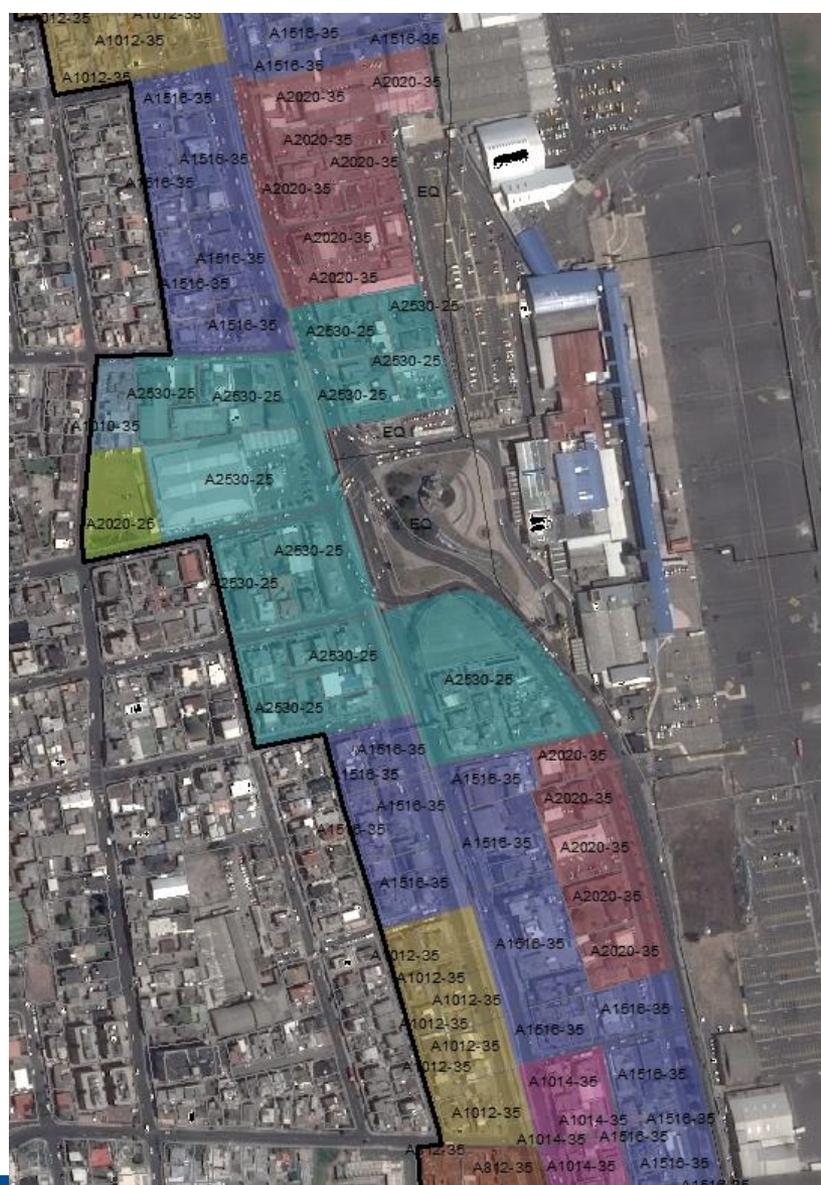
Unidades de actuación
11+31+32+33+34+12

Zonificación vigente



Sector – Entorno Centro de Convenciones

Zonificación propuesta



Objetivo del Planeamiento

Sistema de Espacio público y Red Verde Urbana:

Transformación a sistema peatonal:
Arajuno I, Cristobal Sandoval,
Pasaje Juan Paz y Miño

Sistema Vial

Prolongación Av. Amazonas
Prolongación Av. Florida

Economía

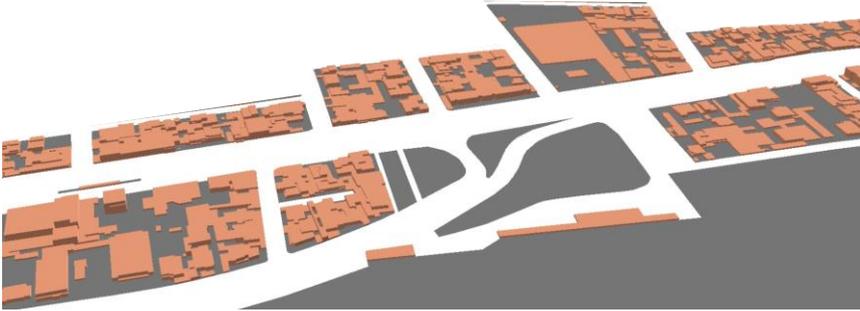
Integrada por las Unidades de Gestión
10+31+11+32+33+34+12 (alto beneficio)



Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12

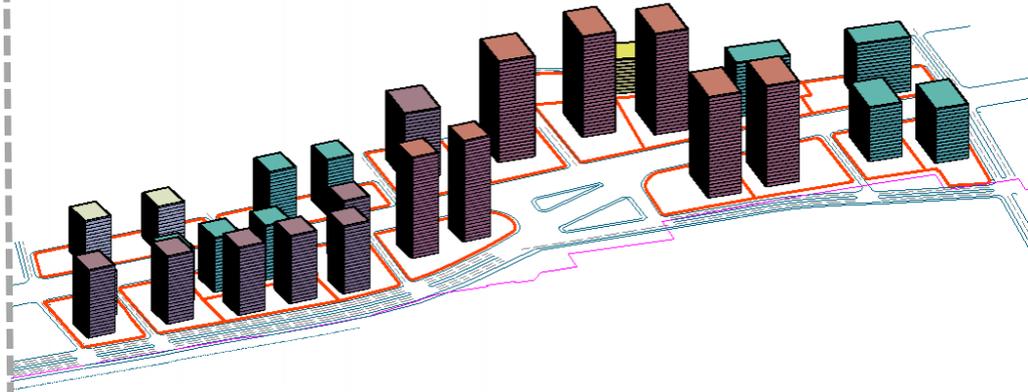
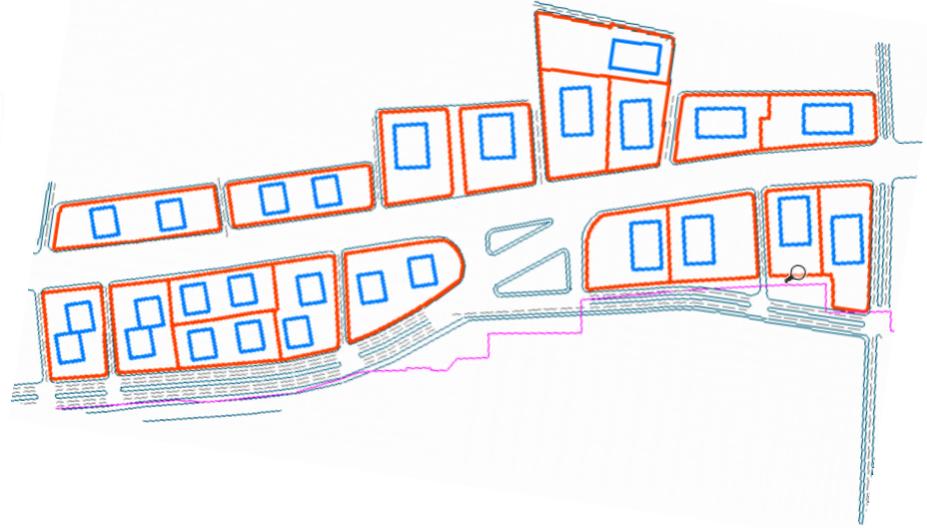
Lotes reales

197 lotes



Reajuste de terrenos OM(352)

19 lotes



Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12

Propuesta

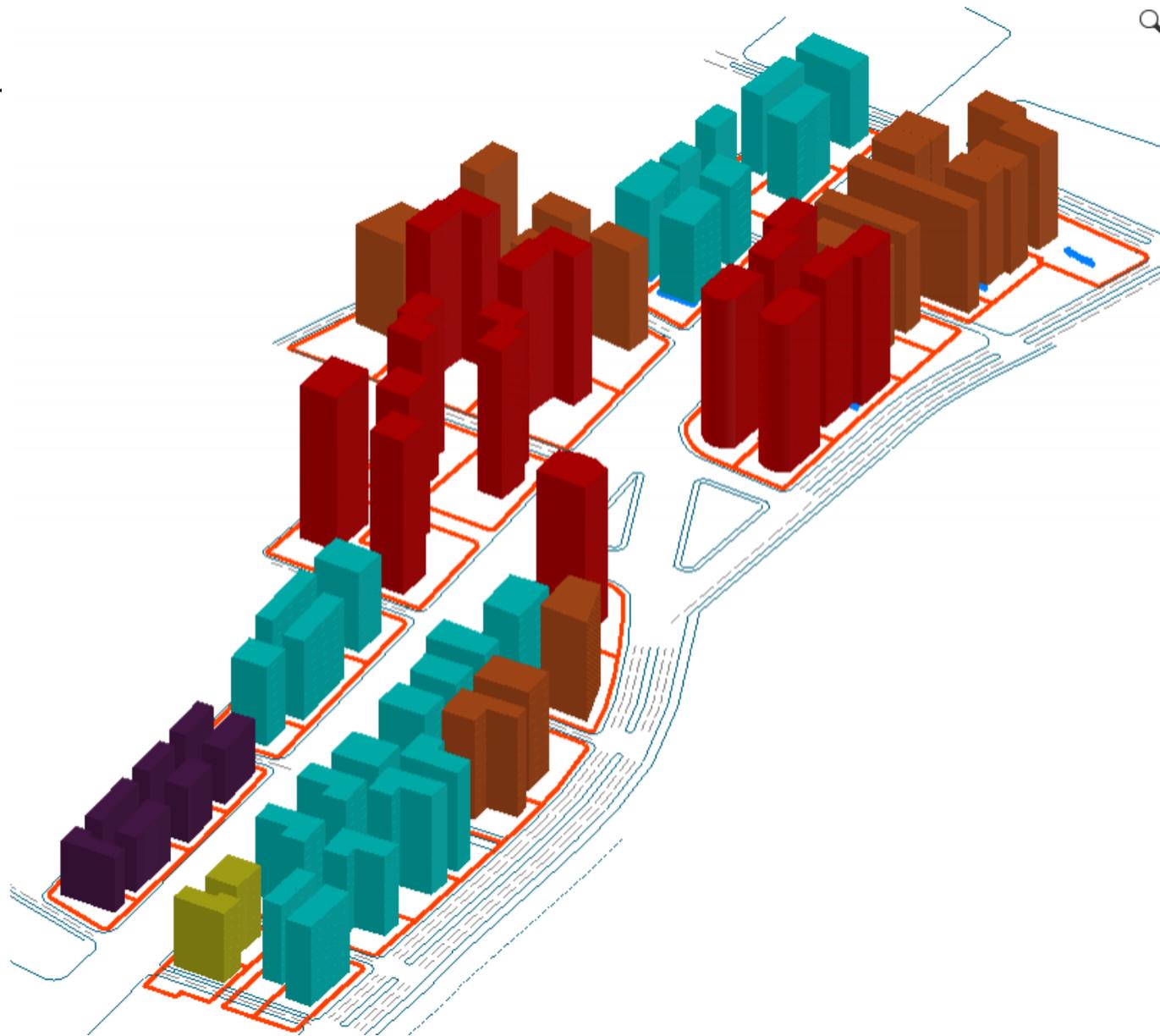
56 Lotes aprox.



Unidades de actuación 11+31+32+33+34+12

Propuesta

56 Lotes aprox.



REVISIÓN QUINQUENAL
ORDENANZA METROPOLITANA 352

NUDOS CRÍTICOS

2. PORCENTAJE DE EXIGIBILIDAD DE VIS

Artículos vigentes-

Artículo 42: Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de **Nuevo Desarrollo**

4. Otras obligaciones urbanísticas:

Numeral b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social.

Artículo 43: Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de **Redesarrollo**

3. Otras obligaciones urbanísticas:

Numeral b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 3,000 m², deberá ser calificada como vivienda de interés social.

Referentes

Déficit de vivienda

Nivel país:

- 1 La población potencial para el Programa Nacional de Vivienda Social es el 9 % de los hogares ecuatorianos correspondientes al déficit cuantitativo, siendo 369.466 unidades.

AÑO	DEMANDA PROYECTADA
2012	342.000
2013	348.669
2014	355.468
2015	362.400
2016	369.466

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

Casa Para Todos-
325.000 viviendas (2017)

Nivel DMQ:

- 2 El déficit de vivienda alcanza el número de 30.153 unidades de vivienda

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Aceptables	481779	63,0	75,9	75,9
	Recuperables	122679	16,1	19,3	95,2
	Irrecuperables	30153	3,9	4,8	100,0
	Total	634611	83,0	100,0	
Perdidos	Sistema	129569	17,0		
Total		764180	100,0		

Ref. 1 MIDUVI- Programa Nacional de Vivienda Social

www.todaunavida.gob.ec

Ref. 2 MDMQ- Instituto de la Ciudad, Censo de población de vivienda 2010, La vivienda irrecuperable se refiere al déficit habitacional cuantitativo de vivienda, e indica las necesidades de reemplazo derivadas de la existencia de viviendas que no cumplen condiciones mínimas de calidad y/o habitabilidad.

Artículos vigentes-

Artículo 42: Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de **Nuevo Desarrollo**

Área total de lotes: 444,774m²

Aprovechamiento de suelo:

Tratamiento urbanístico	Zonificación	Área (m ²)	No. lotes existentes[1]	Lote mínimo	Localización	No. De reconfiguraciones prediales
Nuevo Desarrollo	A5008-25	72.780,56	3	5000	Polígono: Lanafit	14,6
	A5010-25	113.908,19	6	5000	Polígono: Pintex, Comisariato ejercito	22,8
	A5012-25	95.058,84	14	5000	Polígono: Coca Cola	19
	A5020-25	93.945,00	1	5000	Polígono: Club de Oficiales.golf	18,8
	A10008-25	46.720,00	1	10000	Polígono: IESS	4,7
		8.534,00	1	10000	Polígono: Municipio	0,9
	A10016-25	28.507,00			Polígono: asignado para base aérea	

Volumen constructivo potencial: 1'410.000m² aprox.

Artículos vigentes-

Artículo 42: Normas específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de **Redesarrollo**

Área total de lotes: 558.738 m²

Aprovechamiento de suelo:

Tratamiento urbanístico	Zonificación	Área (m ²)	No. lotes existentes[1]	Lote mínimo	Localización	No. De reconfiguraciones prediales
rollo	A606-35	32.350,65	67	600	Polígono localizado entre la Calle Morlan y calle	54
	A608-35					
	810-35	34947,46	52	800	Polígono localizado entre la Calle Morlan y Av. 6 de	44
		2638,05	10	800	Polígono Jose María Herrera	3
	A812-35	2477,94	7	800	Polígono Iglesia La Concepción	3
	A1006-35	2873,77	16	1000	Polígono localizado entre la Av. De La prensa y calle Guasuaquiza y polígono localizado entre la calle	3
	A1008-35	2894,02	21	1000	Polígonos: Av. De La prensa y calle Guasuaquiza y polígono localizado entre la calle Rafael Ramos y calle Heethoven	3
	A1010-35	6090,68	10	1000	Polígono: Av. Amazonas y equipamiento deportivo barrio Chaupicruz	6
	A2025-35	15866,64	20	2000	Polígono: Av. Amazonas y 10 de Agosto	8
	A5008-25	41599,73	126	5000	Polígono: Av. De La Fransa y calle Ramón Valarazo	8

Redesarroll						
A5010-25	55606,39	150	5000	Polígonos: Av. Real Audiencia y Miguel Zambrano; y Sbt. Fernando Dávalos y Tnt. Homero Sola polígono Yacuambi Desagüe 1. y polígono Av. El Inca y Av. 10 de Agosto	11	
A5012-25	32396,86	126	5000	Polígono: Real Audiencia y Porfirio Romero	6	
	49247,98	101	5000	Polígono: Av. De La Fransa y Benítez	10	
	90788,36	219	5000	Polígono: Av. De La Fransa y Postos, etc	18	
A5016-26	31209,36	56	5000	Polígono: Av. De La Fransa y base	6	
A5020-25	36257,81	17	5000	Polígono: Av. Gelo Plaza Lasso y Club de Golf	7	
	23745,32	41	5000	Polígono: Av. De La Fransa y Av. Amazonas	5	
A5030-25	33235,01	48	5000	Polígono: estación terminal serena	7	
	2533,98	6	5000	Polígono: cercanía estación intermodal	1	
A10016-25	75230,74	27	5000	Polígono: Av. Gelo Plaza Lasso y prolongación Real	15	
	19098,81	15	10000	Polígono: Av. Gelo Plaza Lasso y prolongación Isaac	2	

Volumen constructivo potencial: 2'018.477 m² aprox.

Escenario de implementación de VIS en el Plan

En tratamientos ND y RD, el volumen constructivo potencial total:
3'428.246 m² aprox.

Escenario en función del artículo 25, en edificios

Para los tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación se establecen los siguientes porcentajes mínimos de usos residenciales en los edificios: Múltiple 30%, Residencial 3: 50%, Residencial 2: 70%.

Escenarios

Vivienda 70% = 2'399.772 m ² , y se deben construir 20% VIS	= 479.954 m ²
Vivienda 50% = 1'714.12 m ² , y se deben construir 20% VIS	= 342.824 m ²
Vivienda 30% = 1'028,474 m ² , y se deben construir 20% VIS	= 205.694 m ²

Requerimiento VIS 20% Plan Bicentenario m²



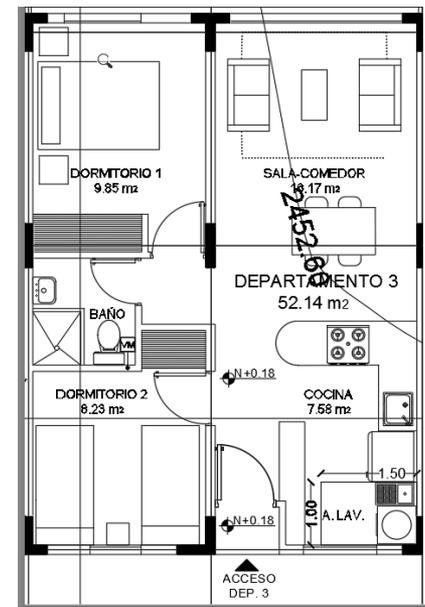
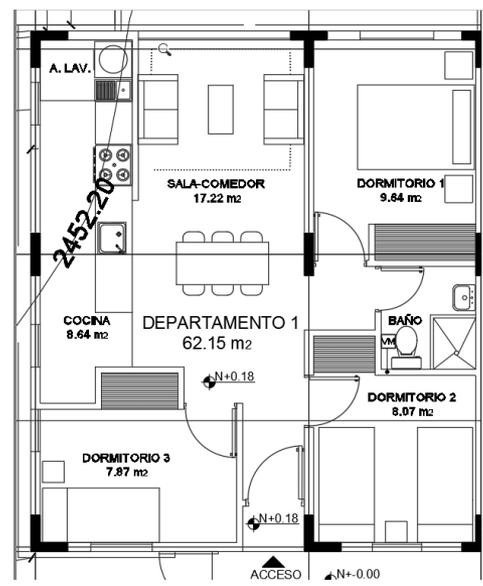
Cuantas unidades de vivienda?

Cuántas unidades de vivienda?

Ref. Siete Colinas

Dimensiones aprox.
62 m2
52m2

Unidades 16 VIS
7 VIP

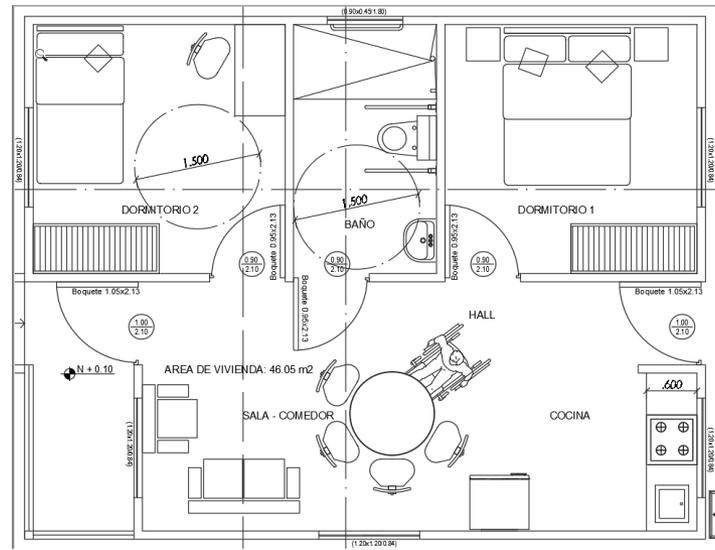


Ref. Huarcay

Dimensiones aprox.
45m2

Unidades 128 entre VIS
y VIP

Costo 18.500 usd c/u
sin suelo



PROMEDIO POR UNIDAD= 50m2

Escenario de implementación de VIS en el Plan

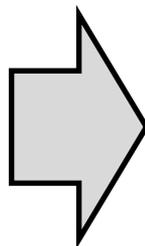
30.153 unidades de Vivienda Irrecuperable en el DMQ.

Requerimiento VIS 20% Plan Bicentenario
(UNIDADES)

VIS = 9.599 unidades

VIS = 6.856 unidades

VIS = 4.113 unidades



Cubre **el 33%** de la demanda de Vivienda Irrecuperable en el DMQ

Cubre **23 %** de la demanda de Vivienda Irrecuperable del DMQ

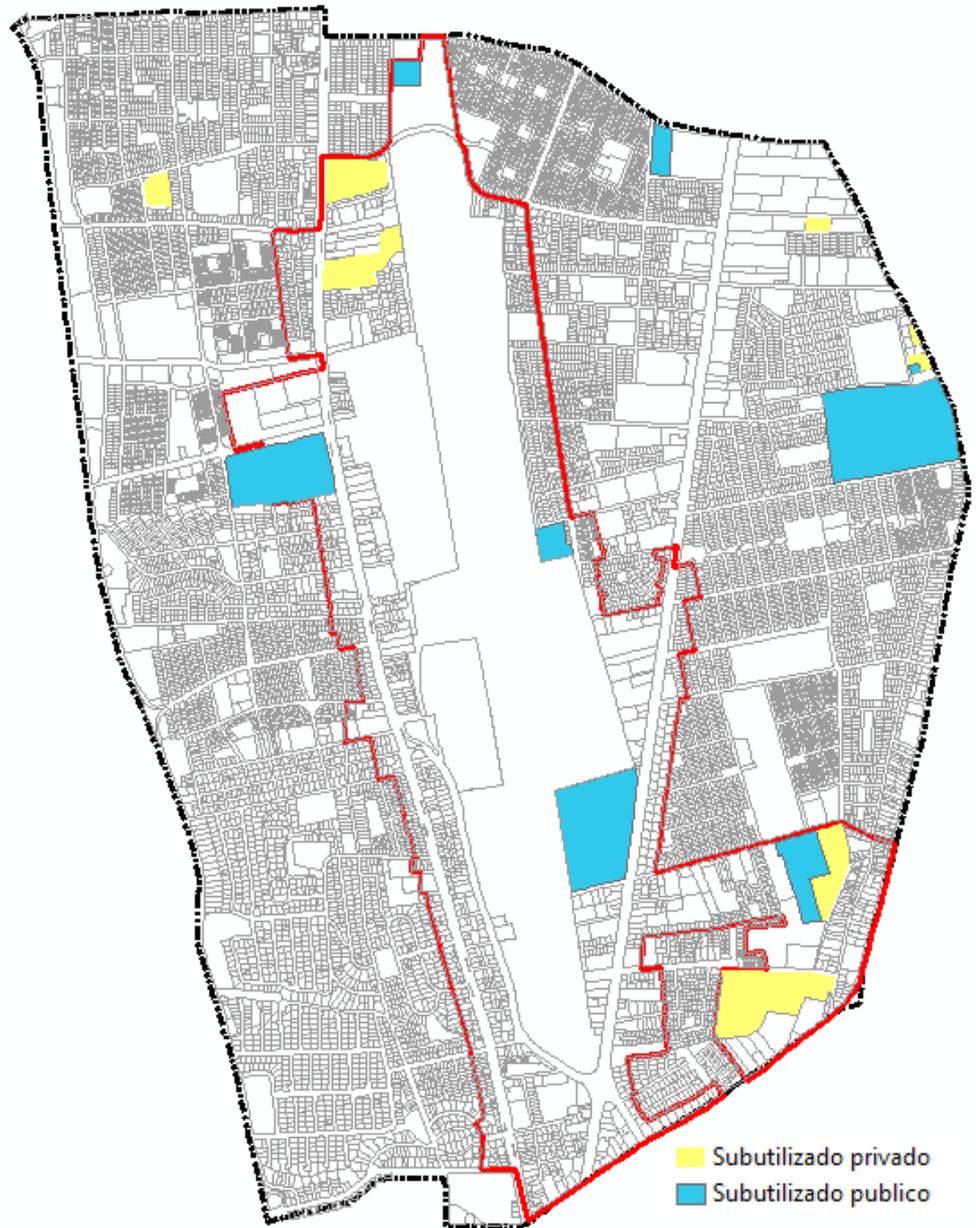
Cubre **13 %** de la demanda Vivienda Irrecuperable del DMQ

Escenario de implementación de VIS en reservas de suelo del Plan

Reservas de suelo (2012)



Reservas de suelo (2018)



Reservas de suelo (2018), en el Plan Especial

Terrenos subutilizados = 582.601 m² en tenencia pública y privada

Privada: 177.568 m²

Público: 405.033 m²

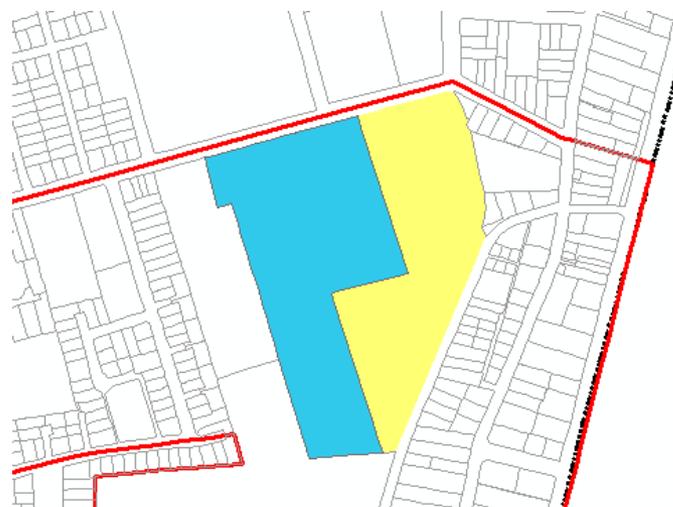
Escenario COS PB 60% 3 pisos

Predio Municipal= 8.500 m²



Volumen total construible= 12.546 m²
No. de viviendas VIS generadas= 251 u.

Predio Banco Central = 32.857 m²



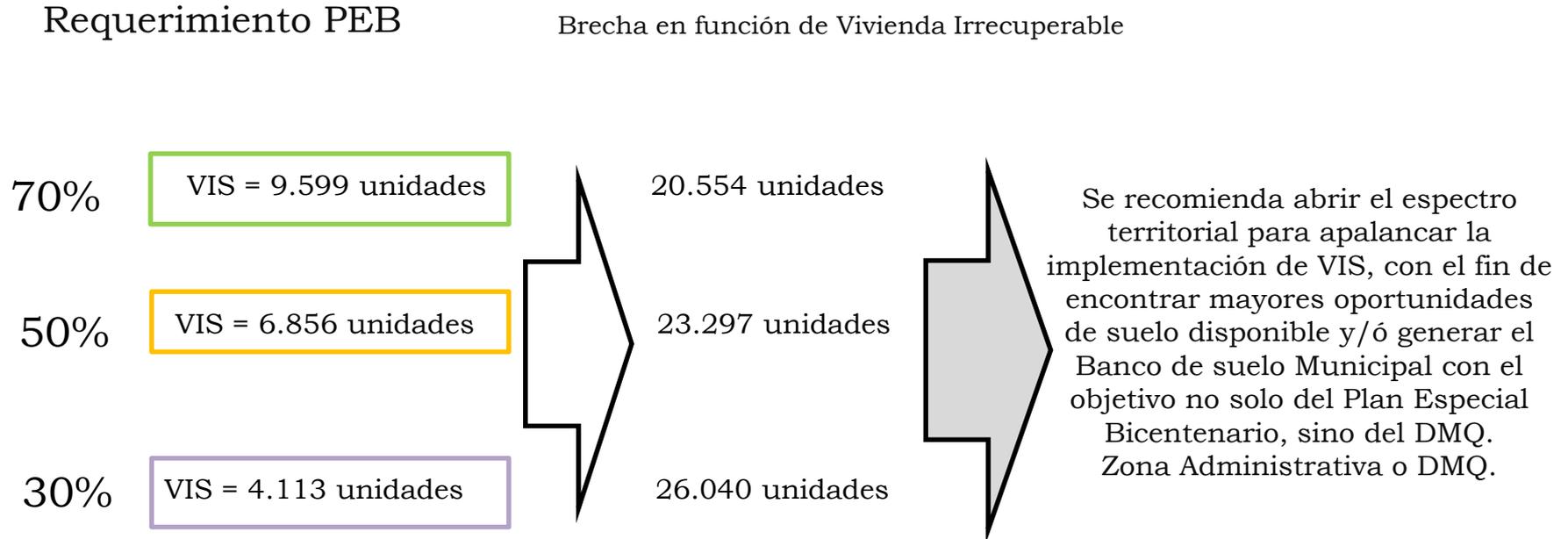
Volumen total construible= 48,496 m²
No. de viviendas VIS generadas= 970 u.

No. de VIS generadas en 2 lotes de oportunidad= **1.221**

No. de VIS generadas en lotes de oportunidad= **17.198 U.**

Reservas de suelo (2018), en el Plan Especial

30.153 unidades de Vivienda Irrecuperable en el DMQ.



Oferta en el Plan Especial **17.1998** unidades de VIS en lotes de oportunidad

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

QUITO
ALCALDÍA

García Moreno N2-57 y Sucre, Ex Hogar Xavier

PBX: (+593) 39 52 300

sthv.quito.gob.ec