

Informe No. IC-O-2016-212

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:	20/10/2016	JS
OBSERVACIONES:	con observaciones JS	

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** En sesión ordinaria de 8 de septiembre de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito conoció y analizó en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba", a implantarse en el predio No. 8402, clave catastral No. 12402-13-001, ubicado en las calles Melchor de Valdéz y Martín Ochoa, sector Cordillera, parroquia Cochapamba, emitiendo observaciones al texto del mismo.

**1.2.-** Con oficio No. SG-2103 de 9 de septiembre de 2016, la Secretaría General del Concejo remite al despacho del señor Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos en primer debate.

**1.3.-** En sesión ordinaria realizada el 26 de septiembre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó las observaciones presentadas por parte de los señores concejales en primer debate sobre el proyecto de ordenanza en mención, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.


**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de conocer las observaciones presentadas por parte de los señores concejales en primer debate sobre el proyecto de ordenanza de la referencia, en

sesión realizada el 26 de septiembre de 2016, y con fundamento en los artículos 57 y 87 literales a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público)", acogiendo los informes técnicos y legales emitidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Procuraduría Metropolitana, sistematizando las observaciones correspondientes a ser incluidas en el mismo.

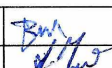
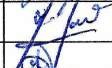


Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión**  
**de Uso de Suelo**

  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Secretaría General del Concejo				
<b>Elaborado por:</b>	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 28-09-2016
<b>Revisado por:</b>	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
<b>Revisión votación:</b>	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
<b>Revisado por:</b>	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

(2016-042993)

**RAZÓN.- CERTIFICO**, que en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 26 de septiembre de 2016, el concejal Marco Ponce, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto normativo objeto del informe de Comisión No. IC-O-2016-212, que antecede a la presente.

**Lo Certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito.

**Abg. María Elisa Holmes Roldós**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

## **ORDENANZA No.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Para el desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Vivienda Social en Cochapamba, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda presenta un proyecto que conlleva determinaciones específicas para la habilitación del suelo del predio No. 8402, ubicado en la parroquia de Cochapamba.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público), permite un buen aprovechamiento de los recursos públicos, en este caso el suelo estatal para uso social con la construcción de vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, coadyuvando en la resolución del problema de déficit de vivienda, a la vez que posibilita la participación de la sociedad de los recursos generados en la operación inmobiliaria. Siendo de interés prioritario de la municipalidad desarrollar Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Público en el Distrito Metropolitano de Quito.

El proyecto persigue atenuar el déficit de viviendas entre los grupos sociales con dificultades para su acceso en la oferta convencional, resolviendo el proyecto en una visión integral, urbana-arquitectónica y social-medio ambiental.

Dentro de los objetivos propuestos en el estudio está el generar un proyecto que equilibre de manera adecuada la preocupación por el espacio público y el uso privado, que potencie la relación paisajístico propuesta en el proyecto de Red Verde Urbana de Quito, que posibilita la conexión de nuestro proyecto con el Parque Metropolitano Laderas II, el Parque Inglés y el Parque Bicentenario, que genere espacios comunales de convivencia que fortalezcan las estructuras sociales de los ocupantes de las viviendas, que permita la generación de un tejido social heterogéneo, con la riqueza que conlleva esa estructura desde una lectura etnográfica.

Este proyecto cuenta con la viabilidad de la Mesa Técnica de PUAE, así como con los informes de las Secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda; Movilidad y Ambiente, cumpliendo con los parámetros y las condiciones técnicas exigidas a un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial que, en su conjunto, representa un aporte al desarrollo del Distrito.



## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-162, de 15 de agosto de 2016, emitido por la Comisión de Suelo.

#### 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 (en adelante "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**, 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 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; (...) 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 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";*

## ORDENANZA No.

**Que**, el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito autónomo 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**, la disposición transitoria décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a esta Ley;

**Que**, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales 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**, la Mesa Técnica conformada por los titulares de las Secretarías: Generales de Planificación y Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Territorio, Hábitat y Vivienda, Ambiente, Desarrollo Productivo y Competitividad, y Movilidad, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución STHV-DMPPS-0868 del 9 de marzo de 2016, en sesiones de 18 de diciembre de 2015 y 13 de febrero de 2016, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público);

**Que**, los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público) incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo



## **ORDENANZA No.**

expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0868, de 9 de marzo de 2016;

**Que,** la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio No. EPV-GG-2016-0157-O de 21 de marzo de 2016, ha presentado ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme lo establece la normativa metropolitana, la propuesta técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Vivienda Social en Cochapamba" (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público);

**Que,** la Secretaría de Ambiente ha determinado que el proyecto cumple con todos los requerimientos ambientales, conforme consta del informe adjunto al oficio No. SA-POL-1996, de 4 de abril de 2016;

**Que,** mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-0048/2016 contenido en el Oficio No. SM 0722 - 2016 de 13 de mayo de 2016, la dependencia en referencia emite criterio favorable al estudio de impacto de tráfico y propuesta de mitigación del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público);

**Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio, referencia expediente No. 2016-01892, de 1 de agosto de 2016, emite su criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Vivienda Social en Cochapamba (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público); y,

**Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE "Vivienda Social en Cochapamba" (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público), ha sido analizado en cinco sesiones ordinarias en la Comisión de Uso de Suelo de 25 de julio de 2016, 1 y 15 de agosto de 2016, 19 y 26 de septiembre 2016.

**En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,**

**ORDENANZA No.**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
“VIVIENDA SOCIAL EN COCHAPAMBA (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y  
VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO)”**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza establece las regulaciones aplicables para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Vivienda Social en Cochapamba” (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público).

**Artículo 2.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Vivienda Social en Cochapamba” (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público) se ubica en la parroquia Cochapamba, sector Cordillera, entre las calles Melchor de Valdez y Martín Ochoa de Jáuregui, del Distrito Metropolitano de Quito.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se ubica dentro de dos lotes, cuyas características principales se describen en el cuadro No. 1:



# ORDENANZA No.

## Cuadro No. 1

PROPIEDADES ORIGEN				
LOTE	No. PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE(m²)
LOTE A	8402	12402 13 001 000 000 000	EMPRESA PÚBLICA NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA	26.613,43
LINDEROS	NORTE	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
	SUR	LOTE B; PROPIEDAD DE EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ		
	ESTE	CALLE MARTÍN OCHOA DE JAÚREGUI		
	OESTE	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
LOTE	No. PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIEDAD	S. LEVANTAMIENTO (m²)
LOTE B	8402	12402 13 001 000 000 000	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	5.337,28
LINDEROS	NORTE	LOTE A		
	SUR	CALLE MELCHOR DE VALDÉZ		
	ESTE	CALLE MARTÍN OCHOA DE JAÚREGUI		
	OESTE	PROPIEDAD DE EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ		
TOTAL (m²)				31.950,71

**Artículo 3.- Objetivo general.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) "Vivienda Social en Cochapamba" (Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público), con el objetivo de dotar de vivienda social: vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, para el sector noroccidental del Distrito Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA No.

**Artículo 4.- Objetivos específicos.-** El Proyecto Vivienda Social en Cochapamba se desarrollará en tres lotes individualizados que constan en el Anexo No. 1, plano U02, cuyos objetivos específicos son:

- a) Brindar la posibilidad de acceder a vivienda social: vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, de acuerdo a las normas técnicas y jurídicas, enfocar competencias, roles, actividades, productos y servicios definidos para la edificación.
- b) Potenciar el uso de las áreas verdes, deportivas y de servicios, y mejorar la conectividad del sector aprovechando la estructura vial existente.
- c) Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial propuesto como uso principal.

## CAPÍTULO II LOTES, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 5.- Identificación de lotes y cesiones municipales.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman tres lotes edificables y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

Cuadro No. 2

Superficies Actuales		
Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	
LOTE A	26.613,43	
LOTE B	5.337,28	
TOTAL	31.950,71	
Apertura de Vías		
Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	
AFECTACIÓN VIAL	387,66	
CALLE DE NUEVA APERTURA	4.165,98	

### ORDENANZA No.

<b>TOTAL</b>	4.553,64	
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>	27.397,07	
<b>Área Verde y Equipamiento</b>		
<b>Espacio</b>	<b>Superficie (m²)</b>	
PARQUE	5.158,58	
EPMAPS	1.595,66	
PLAZA MELCHOR DE VALDEZ	386,21	
<b>TOTAL</b>	7.140,45	26%
<b>Área Edificable</b>		
<b>Espacio</b>	<b>Superficie (m²)</b>	
LOTE 1	10.960,11	
LOTE 2	7.138,54	
LOTE 3	2.157,97	
<b>TOTAL</b>	20.256,62	74%

**Artículo 6.- Lotes.-** Los linderos de los lotes edificables se regulan conforme a lo dispuesto en el cuadro No. 3:

**Cuadro No. 3**

Lotes Edificables					
Espacio	Superficie (m²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
LOTE 1	10.960,11	CALLE DE NUEVA APERTURA	LOTE 3	CALLE DE NUEVA APERTURA 15,00	CALLE DE NUEVA APERTURA
				CALLE MARTÍN	



### ORDENANZA No.

		71,31	43,64	OCHOA 184,41	122,16+7,83+ 19,22+8,28
LOTE 2	7.138,54	PARQUE	PROPIEDAD EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ 76,75	CALLE DE NUEVA APERTURA	IGLESIA COMUNIDAD DE FE
			EPMAPS 84,24		
LOTE 3	2.157,97	LOTE 1	PLAZA MELCHOR DE VALDEZ 43,22	CALLE MARTÍN OCHOA	CALLE DE NUEVA APERTURA
			50,00		

Los lotes edificables que conforman el proyecto contendrán los siguientes componentes, que se resumen en el cuadro No. 4:

**Cuadro No. 4**

	Descripción	Superficie (m²)	Total (m²)
LOTE 1	ÁREA RESIDENCIAL 1	21.920,22	26.307,03
	ÁREA VERDE 1	4.046,81	
	ÁREA COMUNAL 1	340,00	
LOTE 2	ÁREA RESIDENCIAL 2	9.993,96	11.988,99
	ÁREA VERDE 2	1.845,04	
	ÁREA COMUNAL 2	150,00	
LOTE 3	ÁREA RESIDENCIAL 3	3.021,16	3.626,91



### ORDENANZA No.

	ÁREA VERDE 3	557,75
	ÁREA COMUNAL 3	48,00

**Artículo 7.- Condiciones urbanísticas.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones:

- Usos:** El uso de suelo principal es Residencial y usos complementarios de equipamientos y comercios. La totalidad de viviendas construidas corresponderán a las categorías de vivienda de interés social y/o vivienda de interés público, de acuerdo a lo definido como tales por parte de los organismos estatales competentes, a la fecha de redacción de la presente ordenanza.
- El Proyecto deberá integrarse en el entorno, a la red vial u otras requeridas para asegurar su adecuada conexión con los sistemas urbanos circundantes;
- Los espacios públicos: aceras, plazas, áreas verdes, áreas deportivas deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad, garantizando el acceso universal.
- El área de ensanchamiento de la vía de nueva apertura, en el extremo sur occidental del lote 1, se define como de dominio privado y uso público en superficie, pudiendo edificarse en subsuelo para estacionamientos, a condición de no afectar la continuidad del tratamiento en superficie como espacio público. Ver anexo 1, planos U02 y U03.

**Artículo 8.- Usos de suelo y compatibilidades.-** El uso principal del suelo para los predios resultantes de esta ordenanza es Residencial con los usos complementarios establecidos en la normativa metropolitana vigente. El resumen de los usos se rige según el cuadro No. 5:

**Cuadro No. 5**

	Descripción	Usos	Clasificación
<b>LOTE 1</b>	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano
<b>LOTE 2</b>	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano
<b>LOTE 3</b>	Lote residencial	R2 Vivienda, comercio y servicios	Urbano

## **ORDENANZA No.**

**Artículo 9.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.-** Los proyectos deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura del bloque – edificación – accesibilidad – circulación – áreas verdes – estacionamientos.

En el Anexo No. 1, plano U06, de la presente ordenanza, se establece una implantación referencial de la edificación, pudiendo los proyectos de arquitectura adecuarse a dicha geometría. En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos y el texto de la presente ordenanza, el texto prevalecerá sobre los planos.

Los espacios comunales abiertos: jardines, patios, áreas de juego, etc. se separarán de los espacios públicos con elementos que permitan la relación visual, quedando prohibida la construcción de muros ciegos de cerramiento en todos los lotes.

Además, se aplicarán los siguientes criterios:

### **LOTE 1:**

- a) La construcción se hará sobre línea de fábrica en todos los frentes a vía pública. El retiro lateral, límite con el lote 3, será de mínimo 3 m.
- b) Se aprovechará el desnivel entre la calle de nueva apertura y el lote para la ubicación de parqueaderos.
- c) La edificación de los parqueaderos se entenderá como una construcción independiente de la edificación sobre rasante, para lo cual los núcleos de escaleras de ambos edificios no deberán tener continuidad, resolviendo la salida de los parqueaderos a espacio comunal abierto. La edificación de subsuelo, entonces, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.
- d) Se observará un criterio de conexión visual entre la calle de nueva apertura y la ciudad. El proyecto arquitectónico debe permitir esta conexión visual.
- e) Existirá una superficie verde filtrante de al menos 2.500 m<sup>2</sup> en la planta baja del proyecto, vinculada hacia la calle Martín Ochoa. Sobre esta superficie no se permitirá tránsito vehicular ni estacionamientos. Esta superficie se contabilizará dentro del cómputo de áreas verdes.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.
- g) Se establece una altura máxima de edificación de 6 plantas (24 metros).

### **LOTE 2:**

- a) La construcción se hará sobre línea de fábrica en el frente de la calle de nueva apertura.



## ORDENANZA No.

El retiro lateral norte y el retiro lateral sur serán de 3 metros; el retiro posterior será de 5 metros.

b) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

c) Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

### LOTE 3:

a) La construcción se hará sobre línea de fábrica al frente de las vías públicas que lo rodean. El retiro lateral, límite con el lote 1, será de 3 metros.

b) La separación mínima entre bloques será de 6 metros.

c) Se establece una altura máxima de edificación de 4 plantas (16 metros).

La edificabilidad del proyecto Vivienda Social en Cochapamba se registrará de acuerdo con los datos constantes en el cuadro No. 6, en el que se indican los coeficientes y formas de ocupación para los tres lotes que contempla el proyecto:

**Cuadro No. 6**

### Edificabilidad

Edificabilidad														
LOTE	USO	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	Superficie	COS PB		COS Total		Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	m	F	L	P	M	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ml
1	(R2)	6	24	0	3		6	10.960,11	40	4.384,04	200	21.920,22	1.000	15
2	Residencial Mediana Densidad	4	16	0	3	5	6	7.138,54	35	2.498,49	140	9.993,96	1.000	15
3		4	16	0	3		6	2.157,97	35	755,29	140	3.021,16	1.000	15
Parque	Equipamiento	v	v	v	v	v	v	5158,58	v	v	v	v	v	v
Tanques EPMAPS	Equipamiento	v	v	v	v	v	v	1595,66	v	v	v	v	v	v
Plaza Melchor de Valdez	Equipamiento	v	v	v	v	v	v	386,21	v	v	v	v	v	v

## **ORDENANZA No.**

**Artículo 10.- Normativa constructiva de las edificaciones.-** La construcción del Proyecto Vivienda Social en Cochapamba observará la normativa nacional y metropolitana vigente, así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**Artículo 11.- De los servicios básicos.-** Los servicios básicos se habilitarán y construirán por parte del promotor a su costo según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas de servicios, con las siguientes particularidades:

- a) Las redes de iluminación y eléctricas se realizarán con el soterramiento de todos los cables de conformidad a la normativa vigente. La iluminación de los espacios públicos y áreas privadas de acceso público garantizarán una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
- b) En el proyecto de saneamiento se considerará el aprovechamiento del agua lluvia de las cubiertas para su reutilización en el riego de jardines.
- c) Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público, es decir, sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales. La colocación de antenas para telefonía móvil o fija deberá efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 12.- Espacio público y áreas verdes.-** El Proyecto generará los espacios públicos equipados que se detallan en el artículo 14 de la presente ordenanza: parque, plaza Melchor de Valdez, vía de nueva apertura con área de expansión peatonal. Estos espacios pasarán a ser de propiedad municipal. El mantenimiento de estos espacios estará a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las aceras, plazas, terrazas y espacios verdes dispondrán de arborización. El tipo de árboles, cantidad y variedades a implantarse corresponderá a los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes, prevaleciendo el uso de especies nativas.



## ORDENANZA No.

**Artículo 13.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos no motorizados.
- Cuando la acera y el paso de peatones 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, 1,50 metros, sin que por ello en ningún momento el ancho libre de la acera sea inferior a 1,20 metros.
- Las superficies deberán realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- 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 14.- Plazas y espacio público.-** Se establecen cuatro espacios principales de uso público cuya definición geométrica consta en el Anexo No. 1, plano U02, mientras que su definición conceptual a nivel de plan masa consta en el plano U03.

**a) Parque público:** Con una superficie de 5.158,58 m<sup>2</sup>. Cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico específico. El parque tendrá acceso público sin restricciones y no estará delimitado por ningún cerramiento hacia la calle de nueva apertura. El cuadro No. 7 muestra los linderos del parque:

**Cuadro No. 7**

Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Líndero N (m)	Líndero S (m)	Líndero E (m)	Líndero O (m)
PARQUE PÚBLICO	5.158,58	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 73,33+13,36	LOTE 2	CALLE DE NUEVA APERTURA	IGLESIA COMUNIDAD DE FE
		CALLE DE NUEVA APERTURA 1,00			
			84,24	54,51+15,46	60,79

### ORDENANZA No.

**b) Plaza Melchor de Valdez:** Con una superficie de 386,21 m<sup>2</sup>. Área de carácter estancial con vegetación. El cuadro No. 8 muestra los linderos de la plaza:

**Cuadro No. 8**

Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ	386,21	LOTE 3	AFECTACIÓN VIAL 37,44	CALLE MARTÍN OCHOA 8,00	CALLE DE NUEVA APERTURA
			CALLE MELCHOR DE VALDÉZ 4,58	CALLE MELCHOR DE VALDÉZ 1,58	
		43,22			9,70

**c)** El lote que contiene los tanques de agua potable, con una superficie total de 1.595,66 m<sup>2</sup>, el Municipio Metropolitano de Quito, autoriza la transferencia de dominio a favor la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS. El cuadro No. 9 muestra los linderos del lote:

**Cuadro No. 9**

Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
EPMAPS	1.595,66	LOTE 2 7,08	AFECTACIÓN VIAL	CALLE DE NUEVA APERTURA	PROPIEDAD EDGAR NICOLÁS MÁRQUEZ JIMÉNEZ
		CALLE DE NUEVA APERTURA			
		7,17+9,23	23,19	9,23+43,48+7,70	60,59

**d)** Zona de expansión en la vía de nueva apertura. Se trata de un espacio público en el encuentro entre el lote cedido a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS y los lotes 1, 2 y 3. La calzada cruza este espacio dividiéndolo en dos partes iguales. El primer espacio es municipal, mientras que el segundo pertenece al lote 1, formando parte de su retiro. El tratamiento de este retiro asegurará la continuidad con el

## ORDENANZA No.

espacio público, quedando prohibida la instalación de un cerramiento. En este tramo, la calzada discurrirá al nivel de las aceras, separándose de éstas por medio de bolardos.

### CAPÍTULO V

#### DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

**Artículo 15.- Sistema vial, movilidad y accesibilidad.-** Los promotores de los bloques de vivienda regulados por el presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el informe de la Secretaría de Movilidad, Anexo No. 2, obras que se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico en coordinación con la EPMMOP. Las características de las vías, que constan en el Anexo No. 1, planos U04 y U05 serán las siguientes:

##### A.- CALLE MELCHOR DE VALDEZ

La sección de esta vía se modifica para alcanzar los 16 metros de ancho, que implica una afectación en una superficie de 387,66 m<sup>2</sup> al lote definido como B en el artículo 2, cuadro 1, de la presente ordenanza. El cuadro No. 10 muestra los linderos y superficie de esta afectación:

Cuadro No. 10

CALLE MELCHOR DE VALDEZ					
Espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
AFECTACIÓN VIAL	387,66	EPMAFS 23,19	CALLE MELCHOR DE VALDEZ  70,97	CALLE MELCHOR DE VALDEZ  4,50 + 4,75	CALLE MELCHOR DE VALDEZ  4,13
		CALLE DE NUEVA APERTURA 16,85			
		PLAZA MELCHOR DE VALDEZ 37,44			



## ORDENANZA No.

### B.- CALLE MARTÍN OCHOA DE JÁUREGUI

Se conserva la sección actual de la vía en 16 metros, redefiniéndose los carriles de circulación, estacionamientos y aceras, de acuerdo a lo definido en los planos.

### C.- CALLE DE NUEVA APERTURA

Se trata de una vía de 12 metros de sección, con una zona pacificada en que se instalarán bolardos que separarán la acera de la calzada, según plano U-04.

Puesto que esta calle es de nueva apertura y todo su trazado se sitúa dentro del predio original, a continuación se definen los linderos de la calle en el cuadro No. 11:

Cuadro No. 11

CALLE DE NUEVA APERTURA					
Espacio	Superficie (m²)	Lindero N (m)	Lindero S (m)	Lindero E (m)	Lindero O (m)
CALLE DE NUEVA APERTURA	4.165,98	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 101,02	LOTE 1 71,31	CALLE MARTÍN OCHOA 35,33	PARQUE 54,51+15,46
			PARQUE 1,00	LOTE 1 122,16+7,83+19,22+ 8,28	LOTE 1 15,00
			EPMAPS 7,17+9,23	LOTE 3 4,81+45,22	LOTE 2 84,93
			AFECTACIÓN VIAL 16,85	PLAZA MELCHOR DE VALDÉZ 9,70	EPMAPS 9,23+43,48+7,70



## ORDENANZA No.

### CAPÍTULO VI

#### DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 16.- Edificaciones.-** Las edificaciones del proyecto “Vivienda Social en Cochapamba” se someterán, en general, a las normas metropolitanas vigentes y a las siguientes normas específicas:

- a) En todas las edificaciones existirán fachadas tanto hacia los espacios públicos como los interiores de bloques, quedando expresamente prohibidas la generación de medianeras ciegas.
- b) Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote.
- c) Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.
- d) Quedan exentas de la altura de edificación permitida las zonas comunales, que podrán situarse por encima de la altura permitida, en una sola planta. No existe la obligación de respetar retiros en dichas plantas. Las zonas comunales serán accesibles.
- e) Los voladizos se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente, estableciéndose un máximo de 1,20 m hacia la vía pública. En éstas no se permite un vuelo continuo, sino que la longitud de la fachada en vuelo no puede constituir más de un 50% de la superficie total de fachada.
- f) Cuando exista vivienda en planta baja, se plantea una altura mínima desde el borde inferior de las ventanas a la rasante de vía de 1,80 m.
- g) Queda prohibida la construcción en las zonas verdes de planta baja para cualquier uso.
- h) En el caso de ubicar los secaderos de ropa exteriores en la terraza del último piso, se establecerán las estrategias necesarias para que no sean de ningún modo visibles desde el exterior. En ningún caso se permitirá la consolidación de un piso adicional para secaderos.
- i) Si las zonas de lavado fuesen comunales, el área destinada a lavado deberá ser mayor de 0,8 m<sup>2</sup>/vivienda, sin tener en ningún caso menos de 12,00 m<sup>2</sup>.
- j) Cubiertas: Las cubiertas serán terrazas horizontales como superficie predominante (al menos del 75% de la superficie total construida).

## ORDENANZA No.

- k) Ascensor: Será obligatorio en los casos establecidos en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 17.- Dimensiones y áreas mínimas útiles de locales de vivienda.-** Las dimensiones y áreas mínimas de los locales de viviendas serán los de la normativa vigente, con las siguientes consideraciones:

La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40 m.

La altura mínima libre interior de las zonas comunales será 2,80 m, cuando éstos no se sitúen en una planta de viviendas, en cuyo caso solamente deberá cumplir la altura mínima para viviendas anteriormente descrita.

En el caso de que las zonas de lavado se encuentren en el interior de las viviendas, podrán desarrollarse en continuidad con las cocinas, sin que éstas tengan que aumentar su superficie mínima.

**Artículo 18.- Áreas verdes comunales.-** En los conjuntos habitacionales la superficie resultante de área verde comunal no podrá ser inferior a 12 m<sup>2</sup> por vivienda y se computarán como tales mientras no resulten espacios residuales o inutilizables para sus fines específicos y siempre de manera comunal, sin que por esto deban limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

## CAPÍTULO VII

### COMPROMISOS DEL PROYECTO

**Artículo 19.- Compromisos de los promotores.-** Será responsabilidad de los promotores la ejecución de las obras, de acuerdo a los proyectos definitivos desarrollados por la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, EP, de los siguientes espacios públicos:

**Parque:** Obras de reforestación, rehabilitación de canchas y ejecución de caminos forestales, iluminación y mobiliario urbano.

**Área:** 5.158,58 m<sup>2</sup>

**Plazo de entrega:** Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

**Plaza Melchor de Valdez:** Tratamiento paisajístico del espacio, nuevo tratamiento para las aceras. Labores de ajardinamiento y forestación. Iluminación y mobiliario urbano.

**Área:** 386,21 m<sup>2</sup>

**Plazo de entrega:** Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.



## **ORDENANZA No.**

**Calle Martín Ochoa de Jaúregui:** Nuevo tratamiento de la vía en el tramo entre Melchor de Valdez y la vía de nueva apertura. Renovación de ambas aceras, iluminación en el frente del lote y mobiliario urbano.

**Área:** 4.357,72 m<sup>2</sup>

**Plazo de entrega:** Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

**Calle de nueva apertura:** Urbanización completa de la vía. Ejecución de calzada, aceras y tratamiento paisajístico. Iluminación y mobiliario urbano

**Área:** 4.165,98 m<sup>2</sup>

**Plazo de entrega:** Previo a la entrega de las viviendas de los tres lotes.

**Calle Melchor de Valdez:** Diseño y construcción del nuevo tratamiento de la acera norte, en el frente del proyecto. Iluminación y mobiliario urbano.

**Área:** 387,66 m<sup>2</sup>

**Plazo de entrega:** Antes de la entrega de las viviendas de cualquiera de los tres lotes.

- Reformas geométricas viales, señalización y demás medidas de mitigación a la circulación del tráfico en concordancia con el Informe de la Secretaría de Movilidad, mismo que consta como Anexo No. 2 de la presente ordenanza.
- La ejecución de estas obras se podrá realizar por parte de los promotores paralelamente al comienzo de las obras en el interior de los tres lotes.

### **Artículo 20.- Compromisos de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda.-**

Realizar las labores de reforestación dentro del predio No. 243211 con referencia catastral 1240101002, de propiedad municipal. Dicha reforestación se realizará en el extremo occidental del mencionado predio, en una superficie de 8.000 m<sup>2</sup>, en la que se plantarán 300 árboles de especies nativas, según los criterios que marque la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que el uso deportivo de ese lote se vea perjudicado en ningún momento. Ésta será entregada al Municipio antes de la entrega de las viviendas de los lotes edificables. Conforme consta en la carta de compromiso suscrita por la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, Anexo 4 de la presente Ordenanza.

Esta obra de mitigación será de exclusiva responsabilidad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda.



## ORDENANZA No.

### Disposiciones Generales.-

**Primera.- Registro de proyectos:** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, LMU - 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente; y, además de los requisitos regulares el proyecto deberá presentar el informe favorable de los siguientes estudios:

- a) Estudio específico de impacto al tráfico y las correspondientes medidas de mitigación sobre la base del Plan Masa aprobado y lo establecido en el informe técnico No. SM-0048/2016 contenido en el oficio No. SM-0722/2016 de 13 de mayo de 2016, anexo No. 2 de la presente Ordenanza.
- b) Proyecto de infraestructura subterránea para instalación de redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento), aprobado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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

**Tercera.-** La individualización, subdivisión o cualquier tipo de habilitación de suelo se realizará conforme requiera el Proyecto o de ser el caso la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda y deberá cumplir con los requisitos legales para dichos trámites.

### Disposiciones Transitorias.-

**Primera.-** El promotor, previo a la obtención de la LMU 20 deberá regularizar la diferencia de cabida según lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

**Segunda.-** El lote B señalado en el cuadro 1 de la presente ordenanza deberá concluir su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, previo a iniciar la ejecución de las obras del proyecto a realizarse exclusivamente en el lote señalado, sin perjuicio de la apertura de la vía de acceso a través de ese lote.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 2016.

**ORDENANZA No.**

<b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b>
---------------------------------

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No.**

**ANEXOS**

**ANEXO 1**

**PLANOS DE ORDENANZA**

- U01 ESTADO ACTUAL. DISTRIBUCIÓN EN LOTES.
- U02 PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN EN LOTES.
- U03 SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS
- U04 SECCIONES VIALES CALLE DE NUEVA APERTURA.
- U05 SECCIONES VIALES CALLE MARTÍN OCHOA DE JAUREGUI Y MELCHOR DE VALDÉZ.
- U06 VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN.

**ANEXO 2**

INFORME DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD SM-0048/2016  
CONTENIDO EN EL OFICIO No. SM-0722 / 2016 DE FECHA 19 DE MAYO  
DE 2016 CON 13 HOJAS ÚTILES.

**ANEXO 3**

INFORME DE LA SECRETARÍA DE AMBIENTE No. SA-POL-1996 DE  
FECHA 4 DE ABRIL DE 2016 CON 5 HOJAS ÚTILES.

**ANEXO 4**

CARTA SUSCRITA POR LA EMPRESA PÚBLICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA,  
CON EL COMPROMISO DE REFORESTACIÓN DENTRO DEL PREDIO No.  
243211.