**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ordenanza Metropolitana No. 052 que establece el destino social del proyecto “*principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda por situación de emergencia, o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara proyecto de vivienda de interés social*”, sancionada el 18 de marzo de 2015. El uso de suelo previsto en dicha ordenanza es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente, primera vivienda entre otros mencionados.

En el marco de esta ordenanza, se designó a tres predios de propiedad municipal, en el sector de Quitumbe, parroquia Chillogallo, como suelo para vivienda de interés social, creando posteriormente un proyecto urbanístico arquitectónico especial denominado “San Francisco de Huarcay” con la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010. Esta ordenanza fue sustituida por la Ordenanza Metropolitana No. 052, sancionada el 15 de marzo del 2015, la cual mantiene el objetivo social del proyecto de vivienda del Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarcay”. Su modificación fue necesaria para actualizar la normativa urbanística y arquitectónica aplicable al proyecto y para incrementar la densidad de una de las manzanas, con el fin de incorporar vivienda unifamiliar progresiva destinada a la reubicación de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el Distrito Metropolitano de Quito.

Son los predios que conforman el proyecto urbanístico arquitectónico de Huarcay los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dona a la Empresa Pública Ecuador Estratégico, mediante el convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa “Casa para Todos”, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación de los diferentes programas que integran el Plan “Toda Una Vida” en el Distrito Metropolitano de Quito, firmado el día 21 de julio de 2017. Siendo autorizado por el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C 250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, que conforman parte del proyecto San Francisco de Huarcay.

Adicionalmente, se celebró un convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa “Casa para Todos”, firmado el día 21 de julio de 2017, cuyo objeto es establecer una relación interinstitucional de cooperación, a fin de promover y desarrollar actividades conjuntas que permitan a las partes, planificar y coordinar la implementación y ejecución del Programa “Casa Para Todos” en el Distrito Metropolitano de Quito.

La cláusula cuarta del convenio específico establece los acuerdos de las partes. En la cláusula 4.1. se establece los acuerdos por parte de la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” (STPTUV), y específicamente en el punto 4.1.6. acuerda: “*Coordinar con las entidades del gobierno nacional, las acciones y el financiamiento conducente a dotar de infraestructura, servicios, áreas verdes y equipamiento, a los predios destinados al Programa “Casa para Todos”, los cuales serán transferidos a título gratuito, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”. De la misma manera, en la cláusula 4.2. por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en punto 4.2.2. acuerda: “Identificar los potenciales predios que cuenten con factibilidad de servicios básicos completos o aptitudes para permitir la ejecución del Programa “Casa para Todos”, información que será puesta en conocimiento de la STPTUV*”.

Estos convenios se enmarcan en la política nacional la cual, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de fecha 3 de agosto de 2017, establece “(…) Encárguese de la ejecución del Programa “Casa para Todos” y como un componente de la Misión “Todo una Vida”, a la Empresa Publica “Casa para Todos” y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP”. El Gobierno Nacional con el propósito de avanzar hacia una sociedad de bienestar para todos, a través de la lucha contra la pobreza extrema, la entrega de ayuda económica a grupos vulnerables, la construcción de vivienda y la generación de empleo, ha creado el plan “Toda una Vida”, bajo una política de bienestar social y desarrollo económico impulsada por el frente social de dicho nivel de gobierno.

Las políticas centrales de la estrategia del Plan “Toda una Vida” están planteadas para los cuatro años del periodo presidencial 2017-2021 y busca la construcción de una nueva sociedad, de respeto y dignidad para toda la población. El Plan contempla el cuidado de los ciudadanos desde el inicio de sus vidas hasta su etapa como adultos mayores.

Uno de los ejes del Plan “Toda una Vida” es el programa “Plan Casa para Todos’, que tiene planificado la entrega de viviendas a las personas de atención prioritaria, que viven en condiciones de extrema pobreza y pobreza moderada. Contempla la construcción de 325.000 viviendas en los 4 años siguientes con lo cual se prevé la generación de más de 136.000 empleos por año. De esta cifra de viviendas, 191.000 serán adjudicadas de forma gratuita y 134.000 financiadas bajo la modalidad de copago, con cuotas que van de 20 a 60$/mes.

Cabe indicar que en base a la Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno, además de implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano

Adicionalmente, este proyecto encaja en “*la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobada por el Concejo Metropolitano, se desarrolla con un enfoque de derechos y entre sus principios destacan: la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario e integral, la universalidad, la solidaridad, el derecho a la Ciudad, la accesibilidad económica, la eficiencia y eficacia Institucional, la participación ciudadana, la calidad de diseño y construcción, la innovación, el crecimiento progresivo, y la vivienda productiva, sus ejes transversales son la equidad, la interculturalidad y la gestión de riesgos*”, tomado de <http://www.epmhv.quito.gob.ec/index.php/qs2/epmhv>

En el marco de estos ejes estratégicos de política pública y de cooperación entre el Gobierno Nacional y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se hace necesario el desarrollo de un marco normativo urbanístico específico para la implementación del PUAE denominado “Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” el cual justifica la promulgación de la presente ordenanza.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los Informes No. IC-O-2017-201, de 23 de octubre de 2017, emitido por las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat; y, No. IC-O-2018-173, de 2 de julio de 2018, emitido por la Comisión de Uso 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 “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), y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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;”*  y, *“(…) x) Regular y controlar, mediante normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*”.

**Que,** los literales h), e i) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno; e implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano;

**Que,** el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada;

**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,** el literal a) del artículo 7 de la ordenanza metropolitana No. 183 que regula el pago de Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, exonera del Pago de Concesión Onerosa a los proyectos públicos de vivienda de interés social;

**Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 328, de 18 de octubre de 2010, se aprueba la Ordenanza Especial del Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarcay”, misma que fue sustituida mediante Ordenanza No. 052, de 18 de marzo de 2015, del Proyecto Urbano – Arquitectónico Especial denominado “San Francisco de Huarcay”;

**Que,** la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, aprobada mediante resolución del Concejo Metropolitano No. 0094 en el 2010, prevé la realización de proyectos con destino social con enfoque a personas con discapacidades y de la tercera edad, en los cuales se debe garantizar la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario integral, y la gestión participativa;

**Que,** al amparo del convenio específico de cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la implementación y ejecución del Programa “Casa para Todos”, firmado el día 21 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano autorizó mediante Resolución No. C-250 de 2 de agosto de 2017, la entrega en donación de los predios Nos. 165009 y 692453, ubicados en la parroquia de Chillogallo, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, para destinarlos a la construcción de viviendas dentro del programa “Casa Para Todos”;

**Que,** al amparo del citado convenio, mediante resolución No. GGG EPMHV-2017-021 del 24 de octubre de 2017 el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), resolvió aprobar la entrega en donación del predio No. 165005, inmueble de propiedad de la EPMHV, a favor de la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, con la finalidad de que esta lo destine a la construcción de viviendas dentro del programa “Casa Para Todos”;

**Que,** la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP, dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EEEP-GGP-2017-0273-0, de fecha 3 de agosto de 2017, 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 “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”;

**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 Movilidad, analizó y resolvió la viabilidad técnica del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” mediante oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017;

**Que,** los promotores del proyecto de vivienda social “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el informe contenido en el oficio STHV-DMPPS-4338, de 14 de agosto de 2017;

**Que,** mediante Informe de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-132/2017, se emite informe de viabilidad a las condiciones de accesibilidad, vías y estacionamientos previstas en el PUAE de Vivienda Social “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”;

**Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio referencia expediente No. 2017-1980, de16 de agosto de 2017, emite criterio legal favorable para la aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”;

**Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” ha sido analizado en dos sesiones conjuntas de las Comisiones de Uso de Suelo y Hábitat y Vivienda, de fechas 21 de agosto de 2017 y 23 de agosto de 2017;

**Que,** las Comisiones de Uso de Suelo y de Vivienda y Hábitat en sesión conjunta de 23 de 1octubre de 2017 resolvió emitir el Informe No. IC-O-2017-201, que contiene el dictamen favorable para que el Concejo conozca el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”;

**Que,** el Concejo Metropolitano en sesión de 11 de enero de 2018 conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”;

**Que,** mediante oficio No. EEEP-EEEP-2018-0571-O de 15 de mayo de 2018, la Empresa Pública Ecuador Estratégico remite varios ajustes al proyecto Plan Casa para Todos San Francisco de Huarcay;

**Que,** el 23 de mayo de 2018, la Mesa Técnica de PUAE procesa los ajustes solicitados por la Empresa Pública Ecuador Estratégico mediante oficio No. EEEP-EEEP-2018-0571-O del 15 de mayo de 2018; y,

**Que,** mediante oficio No. EEEP-EEEP-2018-1239-O del 2 de octubre de 2018, la Empresa Pública Ecuador Estratégico informa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto a la regularización de las superficies de los lotes con predio No. 692453, 165009 y 165005, que componen el PUAE Plan Casa para Todos San Francisco de Huarcay.

**En ejercicio de sus 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 Art. 87 a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY”, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL No. 052, SANCIONADA EL 15 DE MARZO DE 2015, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO “SAN FRANCISCO DE HUARCAY”**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones aplicables para la edificación al PUAE denominado “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”en materia de uso de suelo, ocupación y edificabilidad así como otras que se detallan en la presente ordenanza.

**Artículo 2.- Destino social del proyecto.-** El proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda por situación de emergencia, o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara proyecto de vivienda de interés social, con desarrollo comunitario integral.

Para el caso de familias que sean parte de los programas de relocalización de vivienda por factores de riesgo y que obtengan una vivienda en el marco del presente proyecto, se obligarán a entregar la vivienda en situación de riesgo a favor del Municipio de Quito sin costo alguno.

**Artículo 3.- Ubicación, áreas, estado de propiedad y linderos.-** El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” se ubica en la Parroquia Chillogallo, Sector Quitumbe, entre las calles Oswaldo Hurtado, calle C y calle L, del Distrito Metropolitano de Quito

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) se implanta en tres lotes propiedad de la Empresa Pública Ecuador Estratégico, cuyas características principales se describen en el cuadro No. 1:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cuadro No. 1** | | | | |
| **Propiedades de origen** | | | | |
| **Lote** | **No. Predio** | **Geo clave catastral** | **Propiedad** | **Superficie (m2)** |
| **LOTE 1** | 692453 | 170101080474005111 | Empresa Pública Ecuador Estratégico EP | 2.528.01 |
| LINDEROS | NORTE | Lote 2 Empresa Pública Ecuador Estratégico EP | | |
|  | SUR | Calle Oswaldo Hurtado | | |
|  | ESTE | Calle L | | |
|  | OESTE | Calle Oswaldo Hurtado | | |
| **LOTE 2** | 165009 | 170101080474004111 | Empresa Pública Ecuador Estratégico EP | 60.542,80 |
| LINDEROS | NOTE | Calle C | | |
|  | SUR | Calle Oswaldo Hurtado | | |
|  | ESTE | Calle L | | |
|  | OESTE | Calle Oswaldo Hurtado | | |
| **LOTE 3** | 165005 | 170101080474003000 | Empresa Pública Ecuador Estratégico EP | 17.083,87 |
| LINDEROS | NORTE | Calle C | | |
|  | SUR | Calle Oswaldo Hurtado | |  |
|  | ESTE | Lote 2 Empresa Publica Ecuador Estratégico | | |
|  | OESTE | Propiedad privada | |  |
|  | | | **Total (m2)** | 80.154,68 |

**Artículo 4.- Objetivo del PUAE** **“Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”.-** El PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” se inscribe en el programa *Casa para Todos* del *Plan Toda Una Vida* impulsado por la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida del gobierno Nacional, el mismo que busca dotar de vivienda gratuita o en modalidad de copago a familias de atención prioritaria, extrema y moderada pobreza, debidamente calificadas en el Sistema de Información del Registro Social.

**Artículo 5.- Objetivos específicos del PUAE.-** El Proyecto **“**Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” El proyecto “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”tiene los siguientes objetivos específicos:

1. Desarrollar un marco de vida que garantice los derechos a la ciudad, centrado en la residencialidad, para las familias beneficiarias del programa *Casa para Todos*.
2. Potenciar el uso de las áreas verdes, la dotación de equipamientos y servicios sociales.
3. Generar espacio público de calidad, como sistema complementario al uso residencial.
4. Garantizar la adecuada conectividad del proyecto y del sector con la centralidad de Quitumbe.
5. Fomentar el desarrollo comunitario integral mediante la construcción de comunidad, acuerdos de convivencia, organización social y sostenibilidad ambiental.

**Artículo 6.- Conservación del patrimonio arqueológico.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas competentes requieran su conservación, los promotores del proyecto deberán efectuar las reformas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, para lo cual requerirán únicamente en informe de la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda.

**CAPÍTULO II**

**LOTES, USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 7.- Identificación de lotes y cesiones municipales.-** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se conforman 6 lotes edificables (manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 Y MZ6) y áreas de cesión municipal, de acuerdo al cuadro No. 2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Cuadro No.2**  **Superficies** | |
| **Apertura de vías (A)** | |
| **Espacio** | **Superficie (m2)** |
| Aceras perimetrales | 2.602,03 |
| Calles nuevas internas | 9.503,02 |
|  |  |
| Apertura de vías- área total (A) | **12.105,05** |
| **Área verde y equipamientos (B)** | |
| **Espacio** | **Superficie (m2)** |
| Parques | 7.134,26 |
| Equipamientos | 3.290,72 |
| Total área verde y equipamientos | **10.424,98** |
| **Lotes edificables (C)** | |
| **Espacio** | **Superficie ( m2)** |
| MZ1, MZ2, MZ3, MZ4,MZ5 Y MZ6 | 57.624,65 |
|  |  |

**Total del área A+B+C= 80.154,68 m2**

**Artículo 8.- Condiciones urbanísticas generales.-** El Proyecto contemplará las siguientes condiciones urbanísticas generales:

1. El proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, generando 6 manzanas para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y 3 manzanas destinadas a espacio público y equipamientos.
2. El proyecto prevé el desarrollo de 6 conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal los cuales acogerán unidades de vivienda unifamiliar y en bloques de departamentos, correspondientes a la categoría de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
3. El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos y barrios circundantes;
4. Los espacios públicos previstos en el PUAE tales como aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
5. El PUAE preverá la dotación de un centro comunitario, el cual se implantará en la manzana signada como MEQ1.
6. El PUAE preverá la dotación de un centro de desarrollo infantil, con una capacidad de hasta 100 niños de 1 a 3 años de edad, cuya tipología, característica y normas técnicas, serán determinadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, este centro se implantará en la manzana signada como MEQ2
7. El PUAE preverá la dotación del equipamiento recreativo y deportivo ubicado en las manzanas No. MEQ3 y MEQ4.

**Artículo 9.- Condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal.-** Las manzanas residenciales, signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6 se constituirán en conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y comportarán tipologías de vivienda unifamiliar (de una planta), en bloques de 4 departamentos (tipo 4D, de dos pisos) o de 12 departamentos (tipo 12D, de tres pisos).

Las viviendas unifamiliares se implantarán en alícuotas de terreno (suelo) de propiedad exclusiva de aproximadamente 100 m² (con una tolerancia de +/- 15% en su superficie, en función de la localización específica de cada unidad de vivienda), a excepción de 4 viviendas unifamiliares ubicadas en la manzana 5, con frente a la calle Hurtado cuya área será de aproximadamente 130 m2 con una tolerancia de +/-15% en razón de que estas viviendas serán de tres dormitorios. En todos los casos las áreas exteriores de terreno serán de uso exclusivo de los beneficiarios de esta tipología. Los retiros laterales y posteriores entre estas viviendas observarán las distancias establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Los bloques de departamentos y las viviendas unifamiliares que se implanten hacia las vías o espacios públicos perimetrales a la manzana observarán un retiro frontal de hasta dos metros medidos desde la línea de fábrica. En el retiro frontal se preverán, de ser el caso, los accesos peatonales a las viviendas, debiendo mantenerse la calidad de suelo permeable en las áreas que no fueren utilizadas como accesos.

La superficie de las áreas verdes comunales se calculará a razón de 16 m² por cada unidad de vivienda pudiendo distribuirse en múltiples cuerpos. La organización espacial de la manzana y la implantación de las diferentes tipologías de vivienda garantizarán la disposición de un área verde comunal que actué como “corazón de manzana”. Este espacio de encuentro y recreación pasiva conservará las propiedades del suelo permeable; podrá ser equipado con mobiliario y juegos infantiles; será accesible por medio de circulaciones comunales y albergará a la sala comunal, cuya superficie y equipamientos responderán a la normativa vigente. Las áreas verdes comunales contarán con arbolado según las especies previstas en la presente ordenanza y su localización será preferentemente en áreas comunales con amplitud suficiente para no ensombrecer o afectar a las edificaciones contiguas.

Las circulaciones comunales tendrán un ancho que permita el paso simultáneo y en direcciones opuestas de una persona en silla de ruedas y de un peatón. Las pendientes, dimensiones y los tratamientos de piso se regirán por las normas de accesibilidad universal.

En cada conjunto habitacional, los estacionamientos pertenecerán y permanecerán en el tiempo como áreas comunales, prohibiéndose su adjudicación o venta como áreas de uso exclusivo. Su número se calculará en función de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. Las áreas comunales de estacionamiento preverán estacionamientos para personas con discapacidad según el número y dimensiones establecidas en la normativa municipal. Su localización en la manzana permitirá el acceso vehicular directo desde las vías circundantes observando que el ingreso prevea un tramo de transición de al menos 5m desde la línea de fábrica hacia el interior, a fin de evitar que los vehículos se detengan en la vía pública interrumpiendo la circulación normal.

Conexos a los estacionamientos o en lugares directamente accesibles a la vía pública, se localizarán los espacios destinados al depósito de desechos sólidos domésticos, en las dimensiones previstas en la normativa vigente. De preverse servicio de recolección de basura con el sistema de contenedores, la localización de estos dispositivos requerirá las adecuaciones necesarias en el diseño de aceras y vías para facilitar la logística, sin causar impactos en la circulación peatonal o vehicular.

Con la finalidad de brindar la necesaria seguridad a los conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se admitirán cerramientos perimetrales a nivel de manzana siempre y cuando estos garanticen la continuidad visual entre el espacio público y las áreas de uso exclusivo y comunal de los conjuntos residenciales. Queda por tanto prohibida la construcción de muros ciegos tanto en el perímetro de las manzanas como en el perímetro de las alícuotas de terreno de uso exclusivo correspondientes a las tipologías de vivienda unifamiliar. El diseño y construcción de los cerramientos asegurará un tratamiento homogéneo aplicable a toda la copropiedad de la manzana, el mismo que precautelará la calidad de la imagen urbana, la relación visual entre el espacio público y las áreas comunales y la construcción de un ambiente de seguridad y convivencia ciudadana.

Únicamente las tipologías de vivienda unifamiliar podrán contar con cerramientos verdes bajos en el perímetro de las alícuotas de terreno de uso exclusivo.

**Articulo 10.- 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. 3:

**Cuadro No. 3.**

**Usos de suelo por manzana**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Manzana** |  | **Descripción** |  | **Usos** |  |
| MZ1 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MZ2 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MZ3 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MZ4 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MZ5 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MZ6 |  | Lote Residencial | | RU2 Vivienda Comercio y Servicios\* | |
| MEQ 1 |  | Lote Equipamiento | | Equipamiento |  |  |
| MEQ 2 |  | Lote Equipamiento | | Equipamiento |  |  |
| MEQ 3 |  | Lote Equipamiento | | Equipamiento |  |  |
| MEQ 4 |  | Lote Equipamiento | | Equipamiento |  |  |

**\***Se permitirá comercios y servicios únicamente en la planta baja, siempre y cuando los locales comerciales o de servicio tengan acceso directo hacia o desde las vías vehiculares. Sin perjuicio de la normativa vigente en este proyecto, quedan expresamente prohibidas las actividades de bares, licorerías, discotecas y karaokes.

**Artículo 11.- Forma de ocupación del suelo y edificabilidad.-**

1. **Forma de ocupación.-** La forma de ocupación en las manzanas resultantes del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 4 y en base a las condiciones urbanísticas de los conjuntos a ser declarados en propiedad horizontal establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 4**

**Forma de ocupación de suelo**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lote** | **Altura máxima** | | **Retiros\*** | | | **Distancia entre bloques** | **Lote mínimo** | **Frente mínimo** |
| **pisos** | **metros** | **F** | **L** | **P** | **m** | **m²** | **m** |
| MZ1 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a\*\* | 0 |
| MZ2 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MZ3 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MZ4 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MZ5 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MZ6 | 3 | 9 | 0≤2m | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MEQ 1 | 2 | 10 | 0 | 0 | 3 | 6 | n/a | 0 |
| MEQ 2 | 2 | 10 | 0 | 0 | 0 | 6 | n/a | 0 |
| MEQ 3 | 2 | 8 | 0 | 0 | 3 | 6 | n/a | 0 |
| MEQ 4 | 2 | 8 | 0 | 0 | 3 | 6 | n/a | 0 |

\* Los retiros laterales y posteriores aplicables a la tipología de vivienda unifamiliar observarán las distancias mínimas establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para conjuntos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

\*\* No aplica.

1. **Edificabilidad.-** La edificabilidad del PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay”se regulará según los datos constantes en el cuadro No. 5 en el que se indican los coeficientes de ocupación del suelo y las correspondientes áreas útiles.

**Cuadro No. 5**

**Edificabilidad**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lote** | **Área de terreno (m2)** | **COS PB** | | **COS total** | |
| **%** | **m2** | **%** | **m2** |
| MZ1 | 5.014,52 | 35% | 1.755,08 | 60% | 3.008,71 |
| MZ2 | 4.064,04 | 35% | 1.422,41 | 60% | 2.438,42 |
| MZ3 | 9.781,55 | 35% | 3.423,54 | 70% | 6.847,09 |
| MZ4 | 10.787,61 | 35% | 3.775,66 | 70% | 7.551,33 |
| MZ5 | 12.120,32 | 35% | 4.242,11 | 80% | 9.696,26 |
| MZ6 | 15.856,61 | 35% | 5.549,81 | 80% | 12.685,29 |
| MEQ 1 | 1.946,27 | 35% | 681,19 | 70% | 1.362,39 |
| MEQ 2 | 1.344,45 | 70% | 941,12 | 140% | 1.882,23 |
| MEQ 3 | 2.555,57 | 5% | 127,78 | 10% | 255,56 |
| MEQ 4 | 4.578,69 | 5% | 228,93 | 10% | 457,87 |

Los conjuntos residenciales (se exceptúa las viviendas unifamiliares) a desarrollarse en las manzanas signadas con las abreviaturas MZ1, MZ2, MZ3, MZ4, MZ5 y MZ6, a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no admitirán ampliaciones constructivas en superficie horizontal (incremento en la huella o COS PB de los edificios) o vertical (incremento en el número de pisos o COS total) debiendo mantener sus áreas útiles y brutas inalteradas, el reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

**Artículo 12.- Progresividad constructiva.-** Únicamente se permitirá la progresividad constructiva en las viviendas unifamiliares, las cuales podrán incrementar su área edificada según lo determinado en la Memoria estructural vivienda unifamiliar crecimiento vertical contenido en el Anexo No.3 de la presente ordenanza.

**Artículo 13.- Normativa constructiva de las edificaciones.-** La construcción de las tipologías de vivienda previstas en el PUAE “Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarcay” observará la normativa nacional y metropolitana vigente así como la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

En los bloques de departamentos al ser edificaciones con un sistema constructivo de mampostería estructural y cubiertas inclinadas, no se admitirán ni permitirán soluciones de vivienda de desarrollo progresivo que impliquen incrementos en la superficie edificada de la vivienda o la construcción de pisos adicionales a los originalmente previstos y calculados. El reglamento interno de copropiedad de los conjuntos residenciales asegurará el cumplimiento de esta disposición.

**Artículo 14.- Dimensiones y áreas mínimas útiles de locales de vivienda.-** Las dimensiones y áreas mínimas de las viviendas serán las especificadas en el siguiente cuadro.

**Cuadro No. 6**

**Dimensiones mínimas de las viviendas “Casa para Todos”**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Locales** | **Áreas útiles mínimas de los locales (m2)** | | **Lado mínimo del local (m)** |
| **Número de dormitorios** | |
| **2d** | **3d** |
| Sala - comedor | 16,00 | 16,00 | 2,60 |
| Cocina | 7,00 | 7,00 | 1,20 |
| Sala - comedor - cocina integrados | 17,00 | 17,00 | 1.80 |
| Dormitorio 1 (cama doble) | 7,90 | 7,90 | 2,60 |
| Dormitorio 2 (dos camas) | 6,30 | 6,30 | 2,00 |
| Dormitorio 2 y 3 (cama simple) | 6,30 | 6,30 | 2,00 |
| Baños | 2,40 | 2,40 | 1,20 |
| Área de lavado y secado interior (departamentos) | 2,40 | 2,40 | 1,10 |

**CAPÍTULO III**

**DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**Artículo 15.- De los servicios básicos.-** Los servicios básicos y sus infraestructuras 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:

1. **Energía eléctrica y conectividad:** 
   * Las redes de iluminación pública y las redes eléctricas de alta tensión podrán ser implementadas mediante tendido aéreo, siendo obligación del promotor el soterramiento de las redes desde las líneas o transformadores de alta tensión hacia las acometidas de las edificaciones.
   * Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones se realizarán observando la normativa nacional y municipal vigente.
   * La iluminación de los espacios públicos y de las áreas comunales garantizaran una adecuada visibilidad bajo criterios de seguridad y disfrute en horarios nocturnos.
   * Los armarios y cajas de teléfono deberán colocarse fuera del espacio público sin ocupar las aceras. La ubicación será dentro de los conjuntos habitacionales, de forma contigua a los ingresos peatonales o vehiculares.
2. **Agua potable, alcantarillado y saneamiento:**
   * La dotación de las redes de agua potable y alcantarillado estarán a cargo del promotor tanto para las manzanas destinadas a vivienda como para aquellas destinas a equipamiento.
3. **Vialidad y transporte público:**
   * El asfaltado, adoquinado o capa de rodamiento definitivos de las vías vehiculares y peatonales perimetrales y transversales; la colocación de bordillos y el tratamiento de aceras, incluyendo su mobiliario y arbolado, estarán a cargo del promotor.
   * De requerirse, la instalación de paradas de transporte público estará a cargo de la EPMMOP.
4. **Recolección de desechos sólidos:**
   * La construcción de centros de acopio de basura, cuyo número, ubicación, diseño y construcción se realizarán bajo las directrices técnicas de EMASEO EP.

**CAPÍTULO IV**

**DEL ESPACIO PÚBLICO, MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 16.- Áreas verdes y equipamientos.-** La Empresa Pública Ecuador Estratégico, entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la superficie de 10.424,96 m2 destinados para el abastecimiento de áreas verdes y equipamientos públicos los cuales serán diseñados y construidos por el promotor, cuya definición geométrica referencial consta en el Anexo No. 1, plano P03. El cuadro No. 7 muestra los linderos de estos espacios:

**Cuadro No. 7**

**Áreas verdes y Equipamientos**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Superficie (m2)** | **Superficie (m2)** |  | **Lindero N (m)** | **Lindero S (m)** | **Lindero E (m)** | **Lindero O (m)** |
| MEQ 1 | 1.946,27 |  | Calle B | Calle A | Calle 1 | Varios predios |
|  | 47,69 | 50,38 | 39,80 | 39,89 |
| MEQ 2 | 1.344,45 |  | Calle B | Calle A | MEQ 3 | Calle 1 |
|  | 33,78 | 33,78 | 39,80 | 39,89 |
| MEQ 3 | 2.555,57 |  | Calle B | Calle A | Calle 2 | MEQ 2 |
|  | 64,22 | 64,22 | 39,80 | 39,89 |
| MEQ 4 | 4.578,69 |  | Calle B | Calle A | Calle L | Calle 2 |
|  | 115,07 | 115,04 | 39,80 | 39,80 |
| **Total** | **10.424,98** |  |  |  |  |  |

1. **MEQ1.-** Destinado a la implementación de un centro comunitario construido por la Empresa Pública Ecuador Estratégico.
2. **MEQ2.-** Destinado a la implementación de un centro de desarrollo infantil financiado por la Empresa Pública Ecuador Estratégico en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica y Social.
3. **MEQ3 y MEQ4.-** Espacio público recreativo y deportivo, cuyo diseño responderá a un proyecto paisajístico y de equipamiento específico a cargo de la Empresa Pública Ecuador Estratégico. Los espacios públicos recreativos serán de acceso público sin restricciones y no estarán delimitados por ningún cerramiento hacia las calles de nueva apertura

**Artículo 17.- Espacio público.-** El Proyecto generará los espacios públicos y equipamientos que se detallan en el artículo 16 de la presente ordenanza.

Las aceras, áreas verdes y demás espacios de encuentro ciudadano dispondrán de arbolado urbano. 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. La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las Normas INEN y según los Manuales Técnicos de Arbolado Urbano, Resolución SA-PN-2016-001 de la Secretaría de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No obstante, para las hileras de árboles en aceras, áreas de equipamiento y espacios verdes en general se recomiendan las especies de árboles señaladas en el anexo No. 2 de la presente ordenanza.

**Artículo 18.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

1. Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidad, coches de niños o sillas de ruedas.
2. En ningún caso su ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales una banda de 1 metro de ancho, medido desde el bordillo, se destinará a los alcorques para arbolado.

**CAPÍTULO V**

**DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD**

**Artículo 19.- Sistema vial.-** Los promotores del presente PUAE, implementarán a su costo las reformas geométricas y señalización horizontal y vertical acorde con el diseño y jerarquización vial previstos en el Anexo 1, Plano P04, de la presente ordenanza. Estas obras se ejecutarán y concluirán durante la construcción del proyecto arquitectónico. Las características de las vías serán las siguientes, de acuerdo al cuadro No. 8 y No. 9:

**Cuadro No. 8**

**Tipos y jerarquización vial**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre de la vía** | **Tipo de vía** | **Ancho vial** |
| Calle A | Peatonal | 6 m |
| Calle B | Peatonal | 6 m |
| Calle 1 | Local tipo E | 12 m |
| Calle 2 | Bulevar peatonal | 12 m |

**Cuadro No. 9**

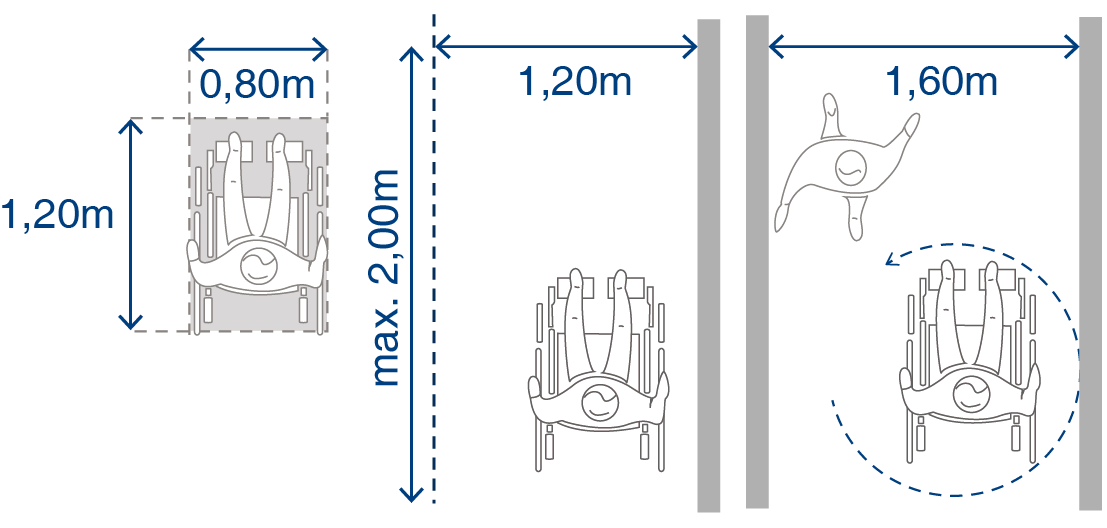
**Dimensiones y linderos de las vías**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Espacio** | **Superficie (m2)** | **Lindero N (m)** | **Lindero S (m)** | **Lindero E (m)** | **Lindero O (m)** |
| Calle A | 1.582,09 | MEQ1, Calle 1, MEQ2, Calle 2 y MEQ3 | MZ1, Calle 1, MZ3, Calle 2 y MZ4 | Calle L | Varios predios |
| 287,42 | 287,94 | 6,00 | 6,02 |
| Calle B | 1.563,33 | MZ2, Calle 1, MZ4, Calle 2 y MZ6 | MEQ1, Calle 1, MEQ2, Calle2 y MEQ3 | Calle L | Varios predios |
| 284,35 | 287,76 | 6,00 | 6,01 |
| Calle 1 | 3.018,13 | MZ1, Calle A, MEQ1, Calle B y MZ2 | MZ3, Calle A, MEQ2, Calle B y MZ4 | Calle C | Calle Oswaldo Hurtado |
| 247,94 | 242,61 | 18,42 | 18,06 |
| Calle 2 | 3.339,47 | MZ3, Calle A, MEQ2, Calle B y MZ4 | MZ5, Calle A, MEQ3, Calle B y MZ6 | Calle C | Calle Oswaldo Hurtado |
| 276,41 | 280,17 | 12,32 | 12,04 |
| Apertura de vías | 9.503,02 m2 |  |  |  |  |

**Artículo 20.- Accesibilidad universal.-** Para garantizar la accesibilidad al espacio público y áreas comunales, la infraestructura peatonal deberá asegurar la autonomía integral de personas con distintas capacidades para lo cual su diseño observará los siguientes lineamientos de accesibilidad universal al medio físico.

1. **Medidas mínimas de circulación**: Las medidas mínimas para la circulación libre son de 1,20 metros entre pasillos formados por mobiliario o elementos no mayores a 2 metros, y en general la medida mínima será de 1,60 metros.

**Medidas de circulación**



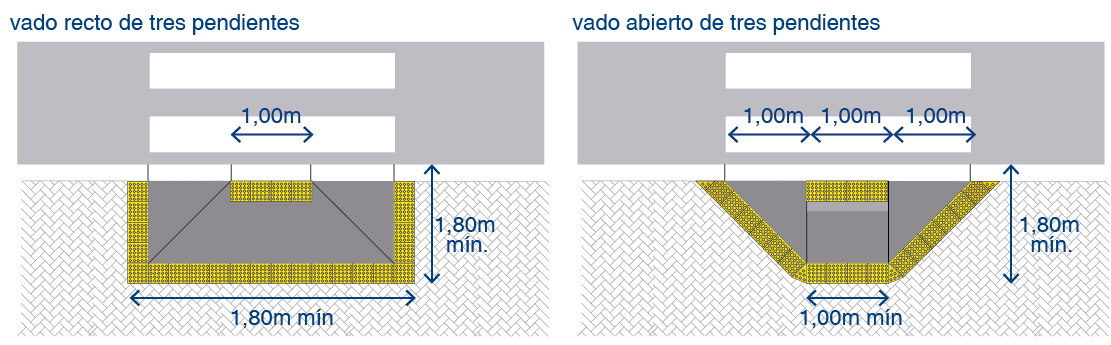
Fuente: STHV, DMDU 2017

1. **Señalización podotáctil.-** En las aceras se debe utilizar textura distinta para comunicar cambios en el sentido o cambio de nivel, en intersecciones, cruces peatonales, vados, rebajes Según lo establecido en el plano PO 05 del anexo No.1. La señalización podotáctil se clasifica en dos tipos: de circulación y de advertencia. Para el desarrollo de los diseños específicos se deberá observar la norma NTE INEN 2854 Señalización en pisos y planos hápticos.
2. **Vados peatonales.-** Son planos inclinados para facilitar a los peatones el cruce de las vías. El ancho del vado peatonal deberá ser de un ancho mínimo de 1,80 m, con una pendiente máxima de 12%. Su ubicación deberá coincidir con la señalización horizontal del cruce peatonal de acuerdo al gráfico 1 y 2.

Se debe colocar pavimentos podotáctiles de advertencia tanto al inicio como al final de los mismos, de acuerdo a lo establecido en la norma INEN 2854 con una longitud transversal. La superficie del vado deberá ser de un material antideslizante.

**Gráfico 1**

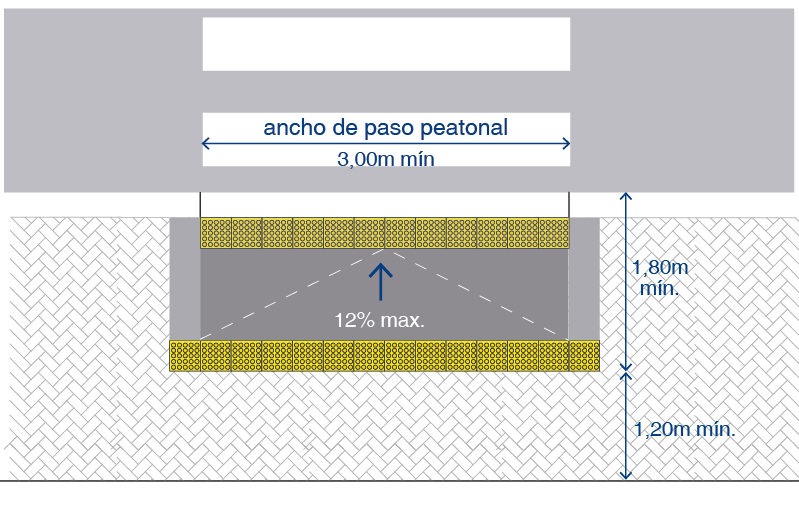
**Vados peatonales**



Fuente: STHV, DMDU 2017

**Gráfico 2**

**Vado compartido peatonal / vehicular**



Fuente: STHV, DMDU 2017

**Artículo 21.- Accesibilidad para vehículos de emergencia.-** Se garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia a los corazones de las manzanas de vivienda, desde las vías vehiculares y parqueaderos comunales los cuales no podrán tener cerramientos ni presentar obstáculos.

**CAPÍTULO VI**

**DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL**

**Artículo 22.- Compromisos de los promotores.-** Será responsabilidad de los promotores, la ejecución de las obras de infraestructura, equipamientos y vivienda, de acuerdo a los proyectos definitivos a ser desarrollados por la Empresa Pública Ecuador Estratégico.

Será responsabilidad de la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, en coordinación con la Empresa Pública Ecuador Estratégico, la implementación de la estrategia de fortalecimiento de construcción de comunidad, de manera conjunta con las familias de cada manzana a través de sus representantes y un comité general del proyecto que brindará un acompañamiento técnico – social.

**Artículo 23.- 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 y el entorno edificado. El desarrollo del proyecto considerará la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante. La dotación de servicios públicos e infraestructura y la generación de espacios públicos y equipamientos garantizará las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo integral y facilitar la integración de la comunidad residente del sector y su área de influencia.

**Artículo 24.- Gestión social del hábitat.-** El acompañamiento técnico social incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de los futuros beneficiarios del proyecto de vivienda y el desarrollo de sus capacidades productivas, a través del fomento de la economía solidaria que genere emprendimientos productivos para el impulso de la autogestión y el desarrollo local. Con el apoyo de instituciones públicas y privadas se implementará programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio-ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos.

**Artículo 25.- Desarrollo comunitario.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, con el fin de proveerle de sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

El plan de desarrollo comunitario o plan de acompañamiento técnico - social, a cargo de la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio existente y sus actores, la apropiación del entorno por parte de la comunidad, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y la afirmación de su autoestima y fomentará la autogestión para la solución de sus necesidades y el mantenimiento de la copropiedad.

**Artículo 26.- Gestión participativa**.- Durante todo el desarrollo del proyecto, la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, llevará a cabo un plan de acompañamiento técnico-social que posibilite la participación ciudadana y el control social, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de los recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias levantarán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, que incluya la formulación de código de convivencia y el reglamento interno de copropiedad, en el marco de la Ley y la normativa vigente.

**Artículo 27.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.-** Las personas con discapacidad y de tercera edad serán ubicadas prioritariamente en las plantas bajas de las diferentes tipologías multifamiliares y unifamiliares.

**Disposiciones generales.-**

**Primera.-** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente.

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

**Tercera.-** La individualización, subdivisión o cualquier tipo de habilitación de suelo se realizará conforme requiera el Proyecto y deberá cumplir con los requisitos legales previstos para dichos trámites.

**Cuarta.-** El proyecto observará el flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal, registro y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento prioritario a este proyecto para agilitar los trámites correspondientes para su ejecución.

**Quinta.-** Dispóngase a la Procuraduría Metropolitana y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realicen las acciones necesarias para garantizar el ejercicio pleno de las competencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto en materia de control del espacio público como en materia de licenciamiento de construcciones.

**Disposiciones transitorias.-**

**Primera.-** En un plazo de treinta (30) días a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro y la Empresa Pública Ecuador Estratégico deberán realizar la integración parcelaria de los tres lotes que conforman el PUAE denominado “San Francisco de Huarcay”.

**Segunda.-** En un plazo de treinta (30) días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Secretaría de Movilidad emitirá el informe de impacto a la movilidad y al tráfico producido por este PUAE. Los requerimientos y recomendaciones de obras de mitigación al tráfico y a la movilidad derivados de este informe deberán ser obligatoriamente implementados por el promotor del PUAE durante la construcción del proyecto.

**Tercera.-** En un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la sanción de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en coordinación con las entidades municipales competentes y la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, realizarán los procesos administrativos conducentes a la generación de un convenio interinstitucional para la Administración y Uso de los lotes de las manzanas MEQ1 y MEQ2 destinado a los equipamientos previstos en la presente ordenanza, cuya construcción estará a cargo de los promotores del presente proyecto.

**Cuarta.-** En un plazo de treinta (30) días a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito suscribirá con el promotor de este proyecto, el convenio a través del cual se garantice el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2 de este acto normativo.

**Quinta.-** En un plazo de noventa (90) días a partir de la sanción de esta ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control verificará el cumplimiento de las disposiciones constantes en este acto normativo y las especificaciones constantes en sus anexos, así como el cabal apego de las construcciones existentes frente a las especificaciones constantes en esta normativa, considerando para el efecto, lo dispuesto en el artículo …(135), literal c) de la Ordenanza Metropolitana No. 432, y, de ser el caso, otros elementos que deriven en la apertura de expedientes administrativos sancionadores, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

**Disposición derogatoria.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0052 sancionada el 15 de marzo de 2015 y sus anexos, que aprobó el Proyecto Urbano – Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarcay”.

**Disposición final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de octubre de 2018.

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 11 de enero y 12 de octubre de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.-** 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. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

**ANEXOS**

**ANEXO 1**

PLANOS DE ORDENANZA

P01 UBICACION.

p02 PREDIOS.

p03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

p04 SISTEMA VIAL.

p05 SEÑALIZACIÓN PODOTACTIL.

P06 IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO

**ANEXO 2**

listado de especies de arboles recomendados

**ANEXO 3**

Memoria estructural vivienda unifamiliar crecimiento vertical