**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, se crea mediante Decreto Ejecutivo No. 622 de abril de 2015, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Con fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 11, en su Artículo 8, se modifica la denominación de Empresa Pública Nacional de Vivienda EP a Empresa Pública Casa Para Todos Ep.

La Empresa Pública tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos a la mejora de hábitat y el acceso a la vivienda y desarrollo de infraestructura; y, es así como propone la modificación al proyecto urbanístico “Manuel Córdova Galarza”, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana N° 273, de fecha 29 de diciembre de 2008; este proyecto se implanta sobre el predio 802557 que corresponde al suelo entregado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, a la Empresa Pública Casa para todos, para la habilitación y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés público.

La Ordenanza Metropolitana Nro. 0267, sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social establece, que la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario.

La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobada por el Concejo Metropolitano mediante Resolución C 0094, de fecha 4 de marzo de 2010, se desarrolla con un enfoque de derechos y entre sus principios destaca los siguientes: principio de integralidad del hábitat, principio de desarrollo comunitario integral, principio de universalidad, principio de solidaridad, principio del derecho a la ciudad, principio de accesibilidad económica, principio de eficacia y eficiencia institucional, principio de participación ciudadana, principio de calidad de diseño y construcción, principio de innovación, principio de crecimiento progresivo y principio de vivienda constructiva. Sus ejes transversales son la equidad, la interculturalidad.

La Ordenanza Metropolitana No. 273 aprobó una oferta de vivienda destinada el 30% a Vivienda de Interés Social y el porcentaje restante a vivienda comercial; esta propuesta modificatoria persigue el objetivo de mejorar el aprovechamiento del suelo para la implantación de un proyecto de vivienda social que contemple la construcción de Vivienda de Interés Social VIS y/o Vivienda de Interés Público VIP, en un porcentaje mayor que el contemplado en la ordenanza aprobada en 2008, pasando del 30 al 70%, el porcentaje restante mantendrá la oferta de vivienda comercial en las manzanas 1, 2 y 3.

Adicionalmente, se propone ajustar el número de estacionamientos exigidos, aplicando la normativa vigente, homogenizar el número de alturas en la zona oriental del proyecto respecto a la troncal metropolitana; y, actualizar los actores involucrados en el proyecto, debido a la creación de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, el año 2015 y el consecuente traslado de dominio del suelo a la misma, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como el marco legal vigente en la gestión municipal.

La presente propuesta de reforma de la ordenanza propone aumentar el COS PB, del 25% al 35%, posibilitando una mayor edificabilidad, sin la necesidad de levantar las ocho plantas permitidas en la normativa vigente.

El artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 0183, determina que están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP), sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos los informes Nos. IC-O-2018-008, de 8 de enero de 2018; e, IC-O-2018-174, de 3 de julio de 2018, emitidos 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,** los artículos 30 y 31 de Constitución de la República del Ecuador establecen que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y, al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, (...) El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

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

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

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

**Que,** 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,** los literales a), w) y x) del artículo 57 del Código 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; 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; 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,** mediante Ordenanza No. 273 sancionada el 22 de diciembre de 2008, el Concejo Metropolitano aprobó el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza, sector Carcelén, ordenanza que se encuentra vigente según oficio No. SG 1068, de fecha 12 de mayo de 2015, emitido por el Dr. Mauricio Bustamante Holguín, ex Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito;

**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 Ordenanza Metropolitana No. 0267, sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social establece, que la vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario (...);

**Que,** la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobada por el Concejo Metropolitano mediante Resolución C 0094, de fecha 4 de marzo de 2010, se desarrolla con un enfoque de derechos y entre sus principios destaca los siguientes: principio de integralidad del hábitat, principio de desarrollo comunitario integral, principio de universalidad, principio de solidaridad, principio del derecho a la ciudad, principio de accesibilidad económica, principio de eficacia y eficiencia institucional, principio de participación ciudadana, principio de calidad de diseño y construcción, principio de innovación, principio de crecimiento progresivo y principio de vivienda constructiva. Sus ejes transversales son la equidad y la interculturalidad;

**Que,** el Acuerdo Ministerial No. 02715, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que expide el Reglamento para la operación del sistema de incentivos para la Vivienda –SIV- regula la construcción y el financiamiento de vivienda de interés social;

**Que,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, LOGTUS establece que “*la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social*”;

**Que,** el acuerdo ministerial No. 002-2018 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, contiene el Reglamento para la operación del “Programa Casa Para Todos – Primera Etapa” instrumento que establece las condiciones, requisitos y procedimientos para facilitar a los diferentes grupos poblacioales, el acceso a una vivienda y hábitat dignos como parte del programa “Casa Para Todos”;

**Que,** la Empresa Pública Casa Para Todos dependiente del Gobierno de la República del Ecuador, mediante oficio Nro. EPCPT-EPV-2017-0496-O del 25 de septiembre 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 “Manuel Córdova Galarza”;

**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 en cumplimiento de lo establecido en Resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y No. STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014, en sesión ordinaria del día 25 de enero de 2017, han analizado el proyecto y han resuelto la viabilidad de la propuesta del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza;

**Que,** los Promotores del Proyecto Vivienda Social en Manuel Córdova Galarza incorporaron las observaciones realizadas por la Mesa Técnica PUAE del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según lo expresado en el propio informe de viabilidad del proyecto, contenido en el oficio STHV-DMPPS-0938, de fecha 21 de febrero de 2017;

**Que,** mediante Informe Técnico No. DPPM-SM-010 de la Secretaría de Movilidad, contenido en oficio No. SM-0229-2017, de fecha 17 de febrero de 2017, se considera viable desarrollar el proyecto de vivienda Manuel Córdova Galarza;

**Que,** mediante Informe de la Secretaría de Ambiente Nro. SA-POL-5206, de fecha 26 de diciembre de 2017, se emite Informe Técnico de Viabilidad favorable al estudio de medio ambiente del Proyecto Manuel Córdova Galarza;

**Que,** el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE “Manuel Córdova Galarza” ha sido analizado, luego del primer debate en sesión ordinaria en la Comisión de Uso de Suelo, de fecha 2 de julio de 2018; y,

**Que,** la Procuraduría Metropolitana mediante oficio de 13 de julio de 2018, expediente No. 2018-02420, emite su criterio para continuación del trámite de aprobación de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado Manuel Córdova Galarza;

**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) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0273, QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO MANUEL CORDOVA GALARZA**

**Artículo 1.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 1 por el siguiente texto:

***“Artículo 1****.-* ***Ámbito y área de aplicación. ‐*** *La presente Ordenanza Especial se aplicará en el área definida como Área 1 del Anexo 1, el Área señalada como 2, mantendrá la zonificación ZC; ambos comprenden el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos”.*

**Artículo 2.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 2 por el siguiente texto:

***“Artículo 2.‐ Propiedad. ‐*** *Con la presente Ordenanza queda subdividido el predio No. 802557 de propiedad de la Empresa Pública Casa Para Todos en los siguientes predios:*





**Artículo 3.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 3 por el siguiente texto:

***“Artículo 3.‐ Usos del suelo.‐*** *El uso principal del suelo ordenado en las manzanas es Residencial Urbano ‐ RU1, correspondiente al suelo destinado a vivienda RU1 admitiéndose su combinación con otros usos compatibles, conforme lo previsto en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo. No se permitirán usos incompatibles con el uso residencial establecido, conforme lo previsto en la normativa vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.*

*En las plantas bajas de las edificaciones, el uso residencial se podrá complementar con actividades comerciales o productivas y corresponderán a la clasificación de comercio barrial.*

*Los bloques de viviendas permitirán acceder desde la calle hacia los núcleos de circulación vertical, evitando la generación de fachadas continuas impracticables en una longitud mayor a treinta metros.”*

**Artículo 4.‐** Sustitúyase el literal c), d), e) y radios de bordillos del artículo innumerado 4 por el siguiente texto:

***“c) Tipo 2 (junto a Perimetral Metropolitana, Calle B). ‐*** *16,40 m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00 m. de ancho (c/carril de 3,50 m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00m. en el lado oriental de la vía, carril para tráfico de bicicletas de 2,00m. en el lado oriental de la vía, acera lateral de 3,50 m. combinando piso duro y césped (desde la ciclovía: 1,00 m. de césped + 2,50 m. de piso duro), faja arborizada de 1,90 m. de separación con vía Perimetral Metropolitana.*

***d) Tipo 3 (Calle F). ‐*** *17,00 m. de ancho, doble sentido, 2 carriles vehiculares de 7,00 m. de ancho (c/carril de 3,50m.), carril de estacionamiento en banda diferenciada discontinua de 2,00 m. en el lado occidental de la vía, acera oriental de 5,50 m. (desde la calzada: 1,00 m. de césped + 2,00 m. para carril para tráfico de bicicletas + 2,50 m. de piso duro), acera occidental de 2,50 m. de piso duro.*

***e) Tipo 4 (Calles 1 y 2).*** *‐ 16,00 m. de ancho, doble sentido, 4 carriles vehiculares de 12,00 m. de ancho (c/carril de 3,00 m., dos carriles por sentido), aceras laterales de 2,00m. de ancho. Los retiros de 3 metros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60 cm.*

***Radios de bordillos. ‐*** *En los cruces de vías existen los siguientes radios de bordillos:*

***a)*** *Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos menores o iguales a 90 grados el radio mínimo será de 3,00 m.;*

***b)*** *Entre vías cuyos bordillos tengan ángulos mayores a 90 grados el radio mínimo será de 5,00 m.;*

*• Los radios se trazarán desde las bisectrices.*

*• Cuando las dos veredas son diferentes en el encuentro en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta.”*

**Artículo 5.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 5 por el siguiente texto:

**“*Artículo 5.‐ Accesos. ‐*** *Los accesos peatonales a las manzanas se priorizarán desde las franjas de equipamientos. En estos accesos se procurará crear espacios de transición semipúblicos entre el espacio público y el espacio privado. Los bloques de vivienda permitirán acceder desde las vías y no únicamente desde el corazón de manzana y garantizarán la accesibilidad universal. Para el desarrollo de todo acceso se tomará en cuenta a las personas con discapacidad.”*

**Artículo 6.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 7 por el siguiente texto:

***“Artículo 7.‐ Aceras. ‐*** *Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:*

*• Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.*

*• Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en las proporciones indicadas el artículo 4.*

*• El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.*

*• El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, con piezas modulares, asentadas sobre lastre o arena, de forma que facilite el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.*

*• La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada,*

*• La arborización, luminarias y mobiliario en general debe emplazarse en la banda de césped.*

*• Es requisito para obtener el certificado de conformidad de proceso constructivo, que las aceras estén totalmente construidas, señalizadas y arborizadas.”*

**Artículo 7.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 8 por el siguiente texto:

***“Artículo 8.‐ Mobiliario urbano. ‐*** *El proyecto de ubicación y detalle de mobiliario urbano debe estar incorporado al proyecto arquitectónico de cada conjunto, respondiendo a los siguientes criterios generales*

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

*• Las guardianías o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del área de propiedad particular y no en las aceras.*

*• Dotaciones mínimas: Al interior de los conjuntos habitacionales debe colocarse el siguiente equipamiento:*

* *Arborización: mínimo un árbol por cada vivienda, a sembrar en áreas interiores y aceras, con su respectivo protector.*
* *Bancas: disponibilidad de asientos de acuerdo al proyecto desarrollado*
* *Alcorques: de 1 m² como mínimo.*
* *Basureros: acorde al proyecto desarrollado, a instalar en áreas interiores y aceras.*
* *Postes metálicos para las Luminarias.”*

**Artículo 8.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 9 por el siguiente texto:

***“Artículo 9.‐ Edificabilidad. ‐*** *La edificabilidad o volumen edificable se establece de conformidad al cuadro siguiente:*

*Para las manzanas de vivienda:*





*Para las manzanas de equipamiento (área verde y/o equipamiento):*



**Artículo 9.‐** Sustitúyase los literales a), b), c), del artículo innumerado 10 por el siguiente texto:

***“a)*** *Las edificaciones sobre el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán un retiro de 10m en todo el frente de las manzanas colindantes con esta vía, y de tres metros en los frentes de la calle 2. Estos retiros se tratarán en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60 cm.*

***b)*** *Los bloques de las manzanas del lado oriental a la Perimetral Metropolitana, se implantarán a línea de fábrica, a excepción de los frentes de las calles 1 y 2, que tendrán un retiro de tres metros arborizado, en continuidad con el espacio público, no pudiéndose en estos frentes construir cerramientos opacos ni saltos de nivel superiores a 60cm.**Los bloques cuya altura será de hasta cinco pisos podrán dejar separaciones entre sí.*

***c)*** *La vivienda de interior de manzana, de existir, se construirá como conjuntos bordeados por espacios verdes o por playas de estacionamiento.*

Y agréguese los literales g), h), i), j) y k) del artículo innumerado 10:

***“g)*** *En los límites de las manzanas que no lo constituyan bloques edificados, solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes, prohibiéndose expresamente los muros ciegos de una altura mayor de 60 cm.*

***h)*** *La altura mínima libre interior de viviendas será 2,40m*

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

***j)*** *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.*

***k)*** *Para el caso de lotes que limiten con otros ocupados por áreas verdes recreativas, sus edificaciones se enfrentarán a éstos mediante fachadas accesibles, prohibiéndose la construcción de culatas hacia estas áreas.”*

**Artículo 10.‐** Sustitúyase el literal a), b) y c) y agréguese el literal d) del artículo innumerado 11 por el siguiente texto:

***“a)*** *Las manzanas hacia el lado occidental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta ocho (8) pisos de altura.*

***b)*** *Las manzanas hacia el lado oriental de la Perimetral Metropolitana tendrán hasta cinco (5) pisos de altura.*

***c)*** *Para el caso de estacionamientos bajo las viviendas, su edificación se puede entender 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. Esta edificación, en estos casos, no computará en la altura máxima del edificio regulada en esta ordenanza ni para la obligatoriedad de la instalación de ascensor.*

***d)*** *Se prohíben edificaciones de un solo piso*, *exceptuando para equipamientos y locales comunales.”*

**Artículo 11.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 12 por el siguiente texto:

***“Artículo 12.‐ Estacionamientos.‐*** *Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán absorbidos al interior de las manzanas, y su número se calculará de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito. Los estacionamientos para visitantes se calcularán de acuerdo a lo definido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito y se absorberán en las vías circundantes.*

*Las playas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de treinta metros. Podrán repetirse dejando una zona de resguardo peatonal ajardinada de ancho no menor a 5m.*

*Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente. Los estacionamientos para usos comerciales y servicios se sujetarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 12.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 14 por el siguiente texto:

***“Artículo 14.‐ Patios.‐*** *Los patios cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 13.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 16 por el siguiente texto:

***“Artículo 16.‐ Servicios colectivos.‐*** *Los espacios para guardianía, salas comunales, sitios para depósitos de basura se sujetarán a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 14.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 18 por el siguiente texto:

***“Artículo 18.‐ Características particulares de las fachadas o bordes edificados.‐***

*• Toda edificación preverá fachadas tanto hacia el espacio público como a los interiores de manzana, prohibiéndose el emplazamiento de culatas.*

*• Las edificaciones en esquina deberán ser caracterizadas, considerando las visuales propias de su ubicación. Se podrá diferenciar el tratamiento de las fachadas, pudiendo variarse en relación con cada unidad de copropiedad.*

*• 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.*

*• Las superficies ciegas de las fachadas de los edificios serán construidas con materiales de bajo mantenimiento, tales como hormigón visto, ladrillo, piedra, fachaleta, bloque decorativo, etc. Este tipo de superficies constituirán al menos el 40% de la superficie ciega total de las fachadas.”*

**Artículo 15.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 19 por el siguiente texto:

***“Artículo 19.‐ Etapas y crecimientos futuros.‐*** *Los proyectos arquitectónicos se desarrollarán como un solo conjunto en cada lote. La unidad mínima de proyecto será un lote. Se prohíben edificaciones de carácter progresivo.”*

**Artículo 16.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 20 por el siguiente texto:

***“Artículo 20.‐ Energía renovable y saneamiento. ‐*** *Con el propósito de estimular el uso de energía renovable; los proyectos a desarrollarse en cada manzana y en los equipamientos favorecerán el empleo de sistemas alternativos**de ahorro energético, tales como el uso de energía solar para el calentamiento de agua en las viviendas.*

*Los urbanizadores, a fin de optimizar los costos de infraestructura, pueden emplear sistemas alternativos de recolección, conducción, aprovechamiento y vertido, para lo cual obtendrán la autorización de la EPMAPS. A esos sistemas podrán integrarse las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales.*

*Las aguas residuales provenientes de griferías y terrazas, podrán reutilizarse para riego de las áreas verdes de conjuntos habitacionales y de la urbanización (junto a equipamientos).*

*El vertido de las aguas negras será asesorado, autorizado y supervisado por la EPMAPS*.”

**Artículo 17.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 21 por el siguiente texto:

***“Artículo 21.‐ Infraestructura. ‐*** *El desarrollo de las redes eléctricas y de telecomunicaciones en el proyecto, deberán cumplir con la normativa municipal vigente, es decir conllevará el soterramiento de las redes de telecomunicaciones y eléctricas exceptuando las de alta tensión.*

*Los armarios o cajas de red telefónica deberán colocarse fuera del espacio público, es decir sin ocupar las aceras. Se recomienda ubicarlos dentro de los muros exteriores o ingresos a los conjuntos habitacionales.*

*La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales.”*

**Artículo 18.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 22 por el siguiente texto:

***“Artículo 22.‐ Aplicación urbanística. ‐*** *El promotor desarrollará los proyectos en cumplimiento de la presente ordenanza, y someterá los mismos a su aprobación y licenciamiento de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 19.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 23 por el siguiente texto:

***“Artículo 23.‐ Supervisión de obras. ‐*** *Los proyectos, una vez aprobados y obtenida la licencia de construcción, se ejecutarán bajo la supervisión, de oficio, de la Agencia Metropolitana de Control”.*

**Artículo 20.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 24 por el siguiente texto:

***“Artículo 24.- Obras de urbanización. -*** *La ejecución de las obras de infraestructura son de exclusiva responsabilidad de los promotores y/o el propietario; el compromiso de realización de las obras de infraestructura es hasta el eje de la vía, debiendo llegar a un consenso con los promotores y/o propietarios de las manzanas vecinas para ejecutar los trabajos que son de mutuo interés como por ejemplo obras de alcantarillado, alumbrado público, redes telefónicas, etc.”*

**Artículo 21.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 25 por el siguiente texto:

***“Artículo 25.‐ Garantía de ejecución de obras de urbanización. ‐*** *Los promotores de los predios rendirán garantía hipotecaria a favor del Municipio Metropolitano de Quito, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del costo de las obras de urbanización.*

*Los lotes serán liberados de gravamen hipotecario proporcionalmente al avance y entrega parcial de las obras a la Municipalidad o sus empresas.”*

**Artículo 22.‐** Sustitúyase el artículo innumerado 26 por el siguiente texto:

***“Artículo 26.‐ Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público. ‐*** *Considerando al grupo objetivo al cual están destinadas las unidades de vivienda que se implantarán en los conjuntos habitacionales sobre el suelo ordenado, se establece que al menos el 70% del número total de viviendas a implantarse en el proyecto correspondan a la calificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, de acuerdo a lo definido en la normativa nacional vigente; de las cuales al menos el 30% serán viviendas de Interés Social.”*

**Artículo 23.‐** Incorpórese el siguientecapítulo, previo a las disposiciones generales:

***“CAPÍTULO…***

***DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL***

***Artículo (…).- Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-*** *Será de responsabilidad del órgano estatal encargado del acompañamiento social y fortalecimiento comunitario en los proyectos de interés social, el desarrollo de un plan para este proyecto, el cual podrá contar con el apoyo de la institución municipal, con el fin de proveer a estos proyectos sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.*

***Artículo (…).- Objetivo del Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-*** *El plan de acompañamiento social tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos de acompañamiento técnico-social para la construcción de comunidades que promuevan la práctica de valores, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social. El Plan de Desarrollo comunitario integral favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio al que se insertan y sus actores, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y el fomento de la autogestión para la solución de sus problemas y necesidades.*

***Artículo (…).- Integralidad del hábitat.-*** *Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico de interés social considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y el entorno edificado. El Plan de Acompañamiento Social considerará la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante, incluyendo las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo integral.*

***Artículo (…).- Gestión social del hábitat.-*** *El acompañamiento técnico social incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de los 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.”*

**Disposiciones generales.-**

**Primera.- Licenciamiento de proyectos.-** Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor se sujetará a los procedimientos y normativa metropolitana vigente.

**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, como también aprobar cambios menores, que no alteren la configuración urbanística del proyecto.

**Disposición transitoria única.-** El análisis de conectividad peatonal y ciclística, entre la zona de emplazamiento del proyecto y la avenida Simón Bolívar, deberá ser elaborado por la entidad municipal competente, en un plazo de 120 días.

**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 6 de septiembre de 2018.

Abg. Renato Delgado Merchán

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

**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 21 de marzo y 6 de septiembre 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**

RADM