

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se hace necesaria la sustitución de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca", considerando que el contenido de la normativa metropolitana vigente respecto de esta materia, contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito (reformada mediante Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0432 y 0458); y, la Ordenanza Metropolitana No. 156, que establecen el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas (reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0433), que determinan los nuevos procedimientos, reglas técnicas y requisitos para la aprobación y licenciamiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Adicionalmente, hay que considerar el nuevo porcentaje de área verde y equipamiento con el que debe contar el proyecto (mínimo del 15%), conforme lo establece el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD").

En este sentido la presente Ordenanza sustitutiva tiene como objetivo optimizar y densificar los proyectos de vivienda generando una mayor oferta habitacional, disminuyendo el déficit de vivienda en el Distrito, conforme estableció el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2011. Así mismo, se busca el aprovechamiento más eficiente del suelo urbano con servicios y la generación de espacio público activo y de calidad, con lo cual, se logra una mejor distribución que permite centralizar los equipamientos públicos en base a una redistribución de las manzanas de vivienda. Y, por otra parte, se da prioridad al peatón al implementar ejes peatonales, plazas y puntos de encuentro en base a los criterios contenidos en el instructivo técnico para el diseño de "zonas 30" con la finalidad de desincentivar y controlar el exceso de velocidad vehicular.

Finalmente, la expedición de la presente Ordenanza se hace necesaria en virtud de la suscripción del convenio de cooperación interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y EP Petroecuador, de abril de 2012; y, como producto de la socialización y negociación con las familias relocalizadas asentadas en la franja de seguridad del terminal de productos limpios El Beaterio, se determinó que estas serán relocalizadas en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Francisco de Huarca"(manzana 6), lo que generó un rediseño en la referida manzana con la inclusión de viviendas unifamiliares.

ORDENANZA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2014-086, de 16 de septiembre de 2014, expedido por la Comisión de Vivienda y Hábitat.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

- Que,** los artículos 510, literal c), y 534, literal b), del COOTAD determinan que se exenciona temporalmente del pago del impuesto a los predios urbanos los edificios que se construyan para viviendas populares; y, del impuesto de alcabala, la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, respectivamente;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, donde se determina la exención total del pago del impuesto de alcabala en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles destinados a este fin;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 307, sancionada el 19 de marzo de 2010, se creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo, urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0314, sancionada el 29 de abril de 2010, establece el uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010, aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca";
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo Anexo No. 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: *"(...) Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.(...)"*;
- Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que contiene el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o

ORDENANZA No.

privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el 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 áreas naturales;

Que, el Concejo Metropolitano, mediante resolución No. C 0094 de 4 de marzo de 2010, aprobó la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos de aplicación del principio del buen vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;

Que, se hace necesaria la sustitución de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, en razón del contenido de la normativa vigente, la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento de los proyectos sometidos a análisis por los diferentes entes municipales y nacionales competentes;

Que, el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "San Francisco de Huarca" está proyectado desarrollarse sobre tres predios: el uno de propiedad privada, expropiado mediante resolución de declaración de utilidad pública con fines de expropiación total No. 018/2011, de 23 de junio de 2011; y, los dos restantes predios, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que son objeto de transferencia de dominio a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la misma que está en trámite.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DP-2597 de 26 de junio de 2014, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,

Que, la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio, referencia expediente No. 2411-2014, de 25 de julio de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 264 numerales 1 y 2, y 375 numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador; y, 57, literales a), w) y x), 186, 510, literal c) y 534, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**ORDENANZA No.
EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO
"SAN FRANCISCO DE HUARCAY", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA
No. 0328, SANCIONADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2010**

Artículo 1.- Ubicación geográfica.- La situación geográfica del proyecto "San Francisco de Huarca" (en adelante "el proyecto") consta en el Plano No. P-01, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

El proyecto se ubicará en el siguiente predio:

Lote	Denominación	Propietario	Área m ²	Usos Del Suelo
1	San Francisco de Huarca	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, privado	80.200	Residencial y equipamiento

Los lotes que conforman el predio en referencia se establecen en el plano No. P - 03, anexo a 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.

Artículo 3.- Órganos responsables.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; la planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades competentes; y, las áreas de terreno destinadas para equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Exoneraciones y beneficios.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá gestionar las acciones que correspondan para articularse al Sistema de Incentivos - SIV, impulsado por el Estado Ecuatoriano. Las viviendas de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas, registro y demás beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 5.- Estímulos.- Dado que el proyecto es institucional y con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el mismo deberá ser tramitado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en su calidad de promotora/constructora. Los estímulos aplicables son la exoneración de tasas, tarifas y contribuciones tales como tasas de aprobación, garantías de construcción, pagos administrativos, registro de planos, licencia de construcción, declaratoria de propiedad horizontal, permiso de habitabilidad y cualquier otro pago requerido en los diversos trámites municipales para aprobación del proyecto. Adicionalmente, estará exento del pago de la totalidad del impuesto predial por un período de 5 años, y del pago del impuesto de alcabala en las transferencias de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles que forman parte del proyecto. Así mismo, las viviendas que integran este proyecto están exentas del pago del impuesto de las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía que se llegaren a generar.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda presentará a la Administración Zonal correspondiente, una certificación del fiel cumplimiento de la normativa metropolitana aplicable, como garantía de construcción.

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

Artículo 6.- Procesos de registro y licenciamiento.- El proyecto se implementará en uno de los predios contemplados en la Ordenanza Metropolitana No. 311, sancionada 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y demás instancias municipales, darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

ORDENANZA No.

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

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

Artículo 8.- Desarrollo comunitario.- Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual 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, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

Artículo 9.- Gestión participativa.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto, a través de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

Artículo 10.- De la propiedad y usos del suelo.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa vigente serán de uso y

ORDENANZA No.

dominio público. El resto del suelo se destinará a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

Artículo 11.- Asignación de suelo no residencial.- Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el Planos P-13 y el cuadro "coeficientes de ocupación del suelo" del Plano P-16 adjuntos a la presente ordenanza, son:

- a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente ordenanza, las superficies de terreno aportadas para este fin se transferirán a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que establecerá la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; y,
- b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la Municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, si existiera, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión, de conformidad con los fines y facultades de esta empresa pública.

Artículo 12.- Restos arqueológicos.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada para tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia metropolitana pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Artículo 13.- Trama vial.- Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los establecidos en los planos Nos. P-06 (conectividad), P-07 (sistema vial), P-08; P-09 (perfiles viales) y P-10 (movilidad), que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 14.- Trama verde.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) **Espacio público:** las aceras, plazas, áreas de equipamiento, espacios verdes y similares, dispondrán de arborización. El tipo de árbol, cantidad y variedad a implantar dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes; y,

ORDENANZA No.

b) Interiores de manzana: Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse en base a un proyecto específico. Se preferirán especies nativas y su mantenimiento estará a cargo de la administración del conjunto.

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

La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización y espacio público elaborado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. No obstante, para las hileras de árboles en vías se recomiendan las siguientes especies:

- Árboles de pequeño porte: níspero, llin llin o yalomán;
- Árboles de mediano porte: álamo blanco, capulí, algarrobo o guaba; y,
- Árboles de gran porte: arupo, cholán, jacarandá o ceiba.

Artículo 15.- Construcción de infraestructura y vivienda.- La infraestructura y vivienda se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

1. Respecto de las obras de servicios básicos y parques, las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionarán prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto.
2. En acuerdo con los beneficiarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.
3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda –MIDUVI- y los diversos organismos de crédito, recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.
4. En materia de energía eléctrica y alumbrado público, el tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.

ORDENANZA No.

5. Con relación a telefonía y comunicaciones, se seguirán las siguientes especificaciones:

- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público; es decir, sin ocupar las aceras. Se recomienda empotrarlos en muros o ubicarlos en sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las tecnologías de la información y comunicación (TIC's), buscando atender las mayores necesidades con visión futurista.

Artículo 16.- Aceras.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para 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 proporción 1:2, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales 1 metro será césped y 2 metros serán piso duro.
- La franja de césped servirá como separación de la vía, priorizando la seguridad de los peatones y será arborizada.

Artículo 17.- Mobiliario urbano.- La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente. Las gestiones necesarias para su instalación deberán realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Los diseños serán ambientalmente amigables y eficientes.
- Los receptores de papeles o basura serán colocados fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos

ORDENANZA No.

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

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

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

Artículo 18.- Cerramientos de manzanas.- En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2,10 metros de altura. El cerramiento estará conformado por 50 cm de base de material sólido y hasta 1,60 metros en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

Artículo 19.- Plazas y puntos de encuentro.- Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público y no podrán ser cerradas, cercadas, o confinadas para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano competente determinado en la estructura orgánico- funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por su naturaleza de puntos de encuentro, estarán dotados del mobiliario urbano correspondiente y se incorporaran criterios de diseño paisajístico que permita la generación de sombra para los usuarios de las plazas y espacios abiertos.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

Artículo 20.- Entorno natural.- Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural.

Artículo 21.- Usos pormenorizados.- Se plantea un proyecto polifuncional con usos equilibrados de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría responsable del ambiente.

ORDENANZA No.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- En los vecindarios: Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales; los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

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

2.- En áreas de equipamiento: Las áreas de equipamiento tendrán un COS PB 25% y COS TOTAL de 75%, como se indica en el plano P-16 de "edificabilidad", anexo a la presente ordenanza.

Artículo 22.- Usos no permitidos.- Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 23.- Altura de edificación.- La altura de edificación se establece en el plano P-14 "altura de edificación", que forma parte integrante de la presente ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 24.- Estacionamientos.- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán resueltos únicamente en playas de estacionamiento como se indica en el plano P-12 "tipologías", anexo a la presente ordenanza.

- Para vivienda se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización, la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En comercios, servicios y oficinas mayores a 50 m², un puesto de estacionamiento por unidad.
- En equipamiento y recreación se deberá cumplir la norma vigente.

ORDENANZA No.

- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia, ésta no será menor a 5 metros.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un estacionamiento.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento hacia vías vehiculares, podrá disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15%, se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento, siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más lejana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

Artículo 25.- Forma de ocupación.- La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas no pueden modificarse en forma ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano como estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

La forma de ocupación será la establecida en los planos que forman parte de la presente ordenanza, en caso de existir inconsistencias éstas se absolverán por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 26.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto se regirá a los datos del plano P-16 "edificabilidad", anexo a la presente Ordenanza, el mismo que indica los coeficientes de ocupación y

ORDENANZA No.

superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

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

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

Artículo 27.- Línea de fábrica.- Las edificaciones respetarán la ubicación de los bloques de vivienda indicados en los planos que forma parte de la presente ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. El espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 1,00 metro de ancho, como mínimo, que podrá ser tratada como circulación peatonal.

Artículo 28.- Tipos de edificación.- La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de vivienda multifamiliar, cuyas características son: continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, sin perjuicio de lo establecido en ordenanzas vigentes en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencias de dominio de las unidades de vivienda constará la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe, respetado a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto, de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados; caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Artículo 29.- Normas específicas de las edificaciones.- Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, no constituye límite absoluto para el proyecto de cada conjunto habitacional.

ORDENANZA No.

- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos podrán desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y, en todo caso, deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto.
- d) En las áreas comunales se podrán emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deberán ubicarse en sitios estratégicos.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6,00 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

Artículo 30.- Pozos de aire y luz.- Los pozos de aire y luz se sujetarán a los siguientes lineamientos:

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- Los pozos de aire-luz de superficie menor a 9,00 m². no podrán iluminar locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4,00 m².
- Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6 m², con un lado no menor de 2,00 m. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del pozo será de 9,00 m², con un lado no menor de 2,00 m.

ORDENANZA No.

Artículo 31.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.- Las dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda en el proyecto, se sujetarán a las siguientes especificaciones:

Dimensiones mínimas en viviendas

Locales	Áreas útiles mínimas de los locales (m ²)				Lado mínimo Del local (mts.)
	Número de dormitorios				
	1d	2d	3d	4d	
Sala – comedor	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
Cocina	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
Sala – comedor – cocina integrados.	18,00	18,00	20,00	20,00	2,60
Dormitorio 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
Dormitorio 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
Dormitorio 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
Dormitorio 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
Baños	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
Área de lavado y secado exterior (dúplex)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20
Área de lavado y secado integrados (departamentos)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

ORDENANZA No.

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

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Será requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el Proyecto.
- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9,00 m². y lado mínimo de 2,70 metros. El área mínima de cocina - comedor será de 8,00 m². y lado mínimo de 2,50 metros

Adicionalmente, se observarán las siguientes especificaciones:

- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será 80 centímetros como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será de un metro.

Artículo 32.- Altura de la edificación y volumetría.- La altura de edificación y volumetría en el proyecto deberá observar las siguientes especificaciones:

- a) La vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos. En los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6,00 metros., podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

Artículo 33.- Requerimientos comunales.- Los requerimientos comunales se sujetarán a las siguientes especificaciones:

ORDENANZA No.

1. **Áreas verdes recreativas comunales:** La superficie mínima no será menor a 16 m² por vivienda, generando corazones de manzanas verdes.
2. **Guardianía en retiro frontal:** No mayor a 5,00 m² incluida media batería sanitaria.
3. **Cuarto de basura:** Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12,00 m², este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo -EMASEO. Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.
4. **Sala Comunal / sala de uso múltiple:** Se respetarán las áreas máximas y mínimas establecidas en la normativa vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcionalmente, el área máxima para portero o conserje será 9,50 m² de área útil (habitación y batería sanitaria)

Artículo 34.- Coordinación y supervisión de obras.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

Artículo 35.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.- Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas, en departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

Artículo 36.- Aplicación urbanística de los proyectos.- En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada u organizaciones de la economía popular y solidaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

ORDENANZA No.

Disposiciones generales.-

Primera.- Las unidades de vivienda de la manzana 6 del proyecto urbano arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca", estarán destinadas preferentemente para la relocalización de las familias ubicadas en la franja de protección del terminal de productos limpios "El Beaterio".

Segunda.- Las circunstancias técnicas reglamentarias no previstas en esta ordenanza, serán resueltas por la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición derogatoria.- Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010.

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 el dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
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 xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.
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,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

PRIMER DEBATE

SAN FRANCISCO DE HUARCAY
Ciudad Quitumba



Centro Histórico

Aeropuerto

MANUEL OROZCOVA GALARRAZA

Ciudad Bicentenario



Quito
DISTRITO METROPOLITANO

Empresa Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

 SAN FRANCISCO DE HUARCAY

CONTIENE

UBICACIÓN

FECHA
MAYO / 2014

LÁMINA

ESCALA
S/E

P-01



**PROYECTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

**"SAN FRANCISCO DE
HUARCAY"**

ordenanza especial sustitutiva
2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARG. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

- ▬▬▬▬▬ TRAMA VIAL
- EJES PEATONALES
- ▨ BANDAS DE EQUIPAMIENTO
- ➔ ACCESOS PEATONALES
- ➔ ACCESO VEHICULARES
- ☘ TRAMA VERDE

CONTIENE

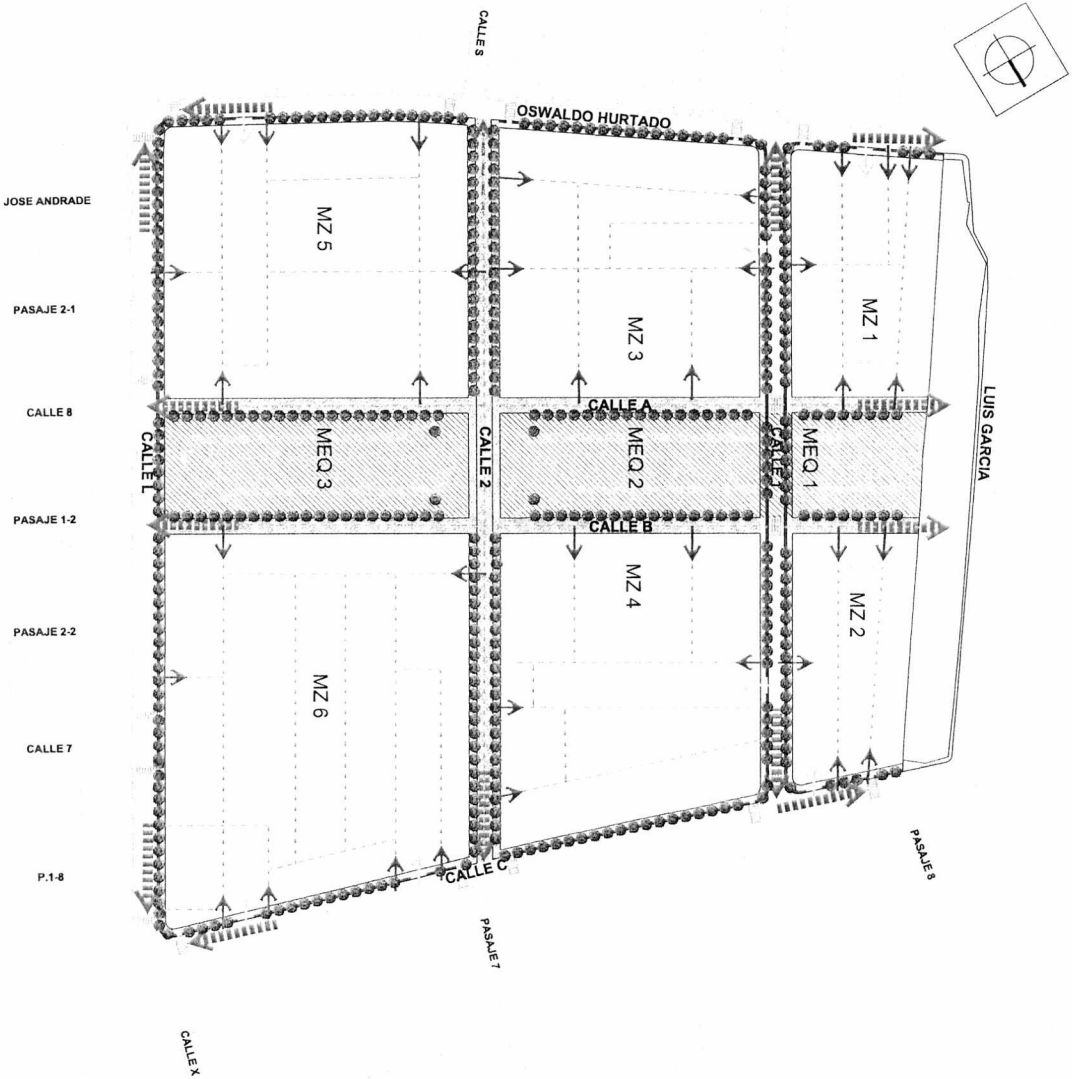
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

FECHA
MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA
1:2000

P-04



PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

-  ESPACIO PÚBLICO
-  ESPACIO COMUNAL
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO

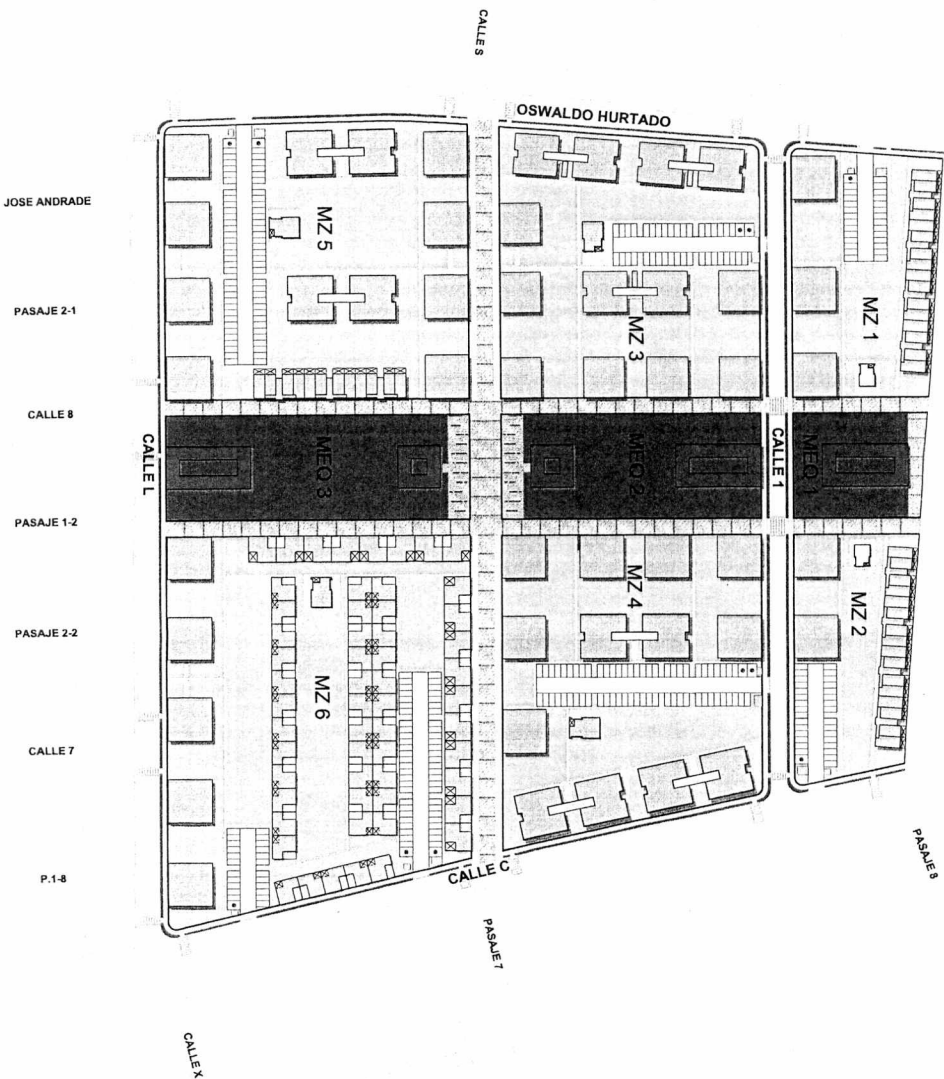
CONTIENE

ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTOS

FECHA: MAYO/2014 LÁMINA

ESCALA: 1:2000

P-05



PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

- PENTONAL (6 m)
- PENTONAL (12 m) (BULEVARD)
- LOCAL TIPO E (12 m)
- LOCAL TIPO L2 (15 m)
- PLATAFORMA PEATONAL

CONTIENE

SISTEMA VIAL

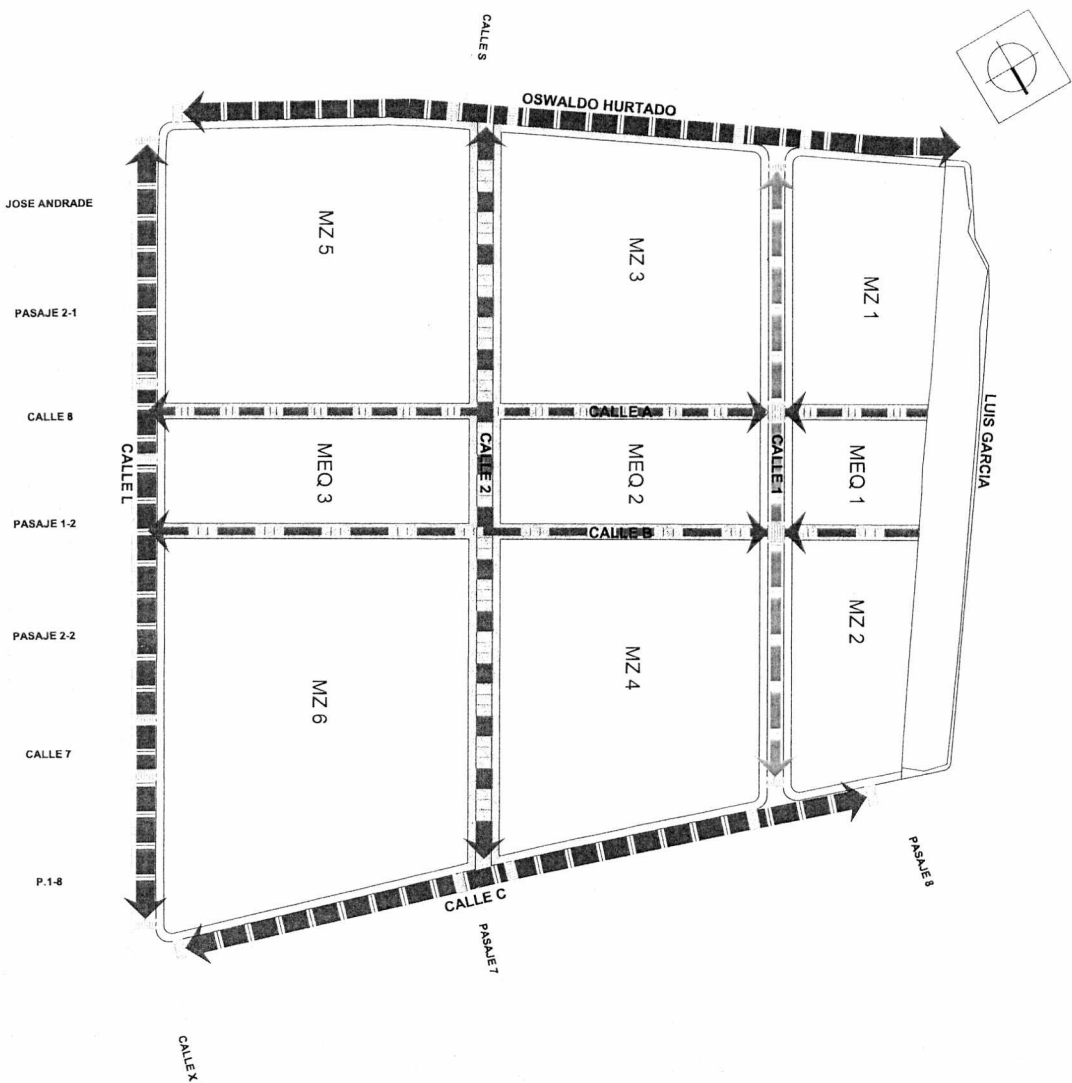
FECHA MAYO / 2014

LAMINA

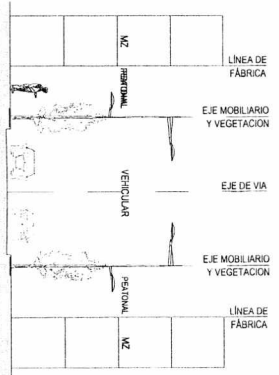
ESCALA

1:2000

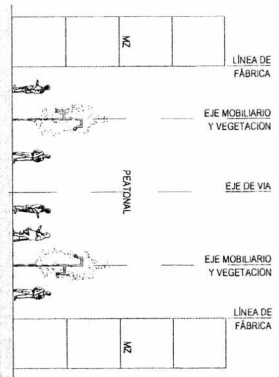
P-07



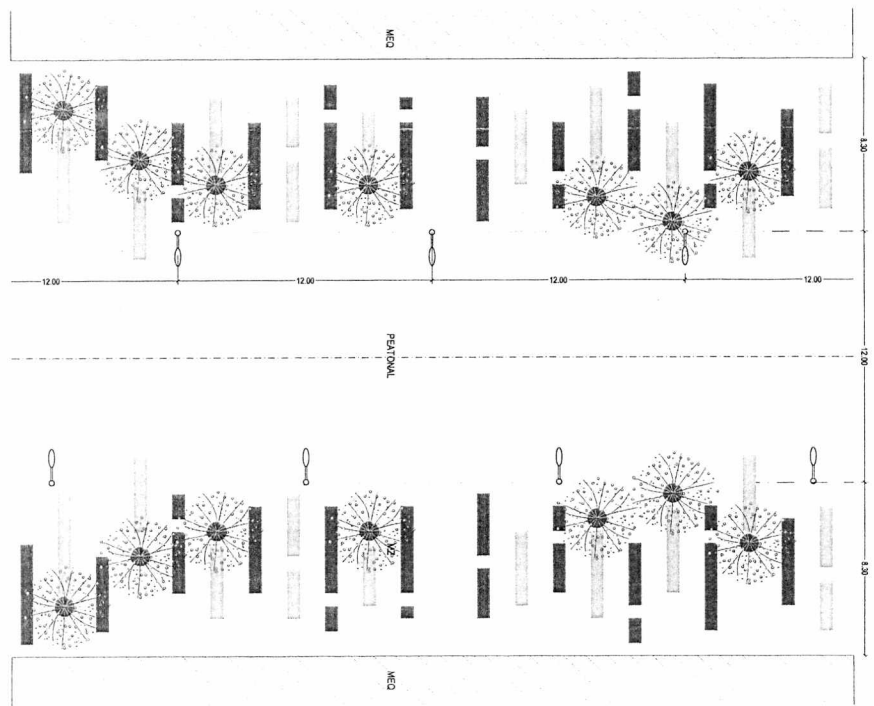
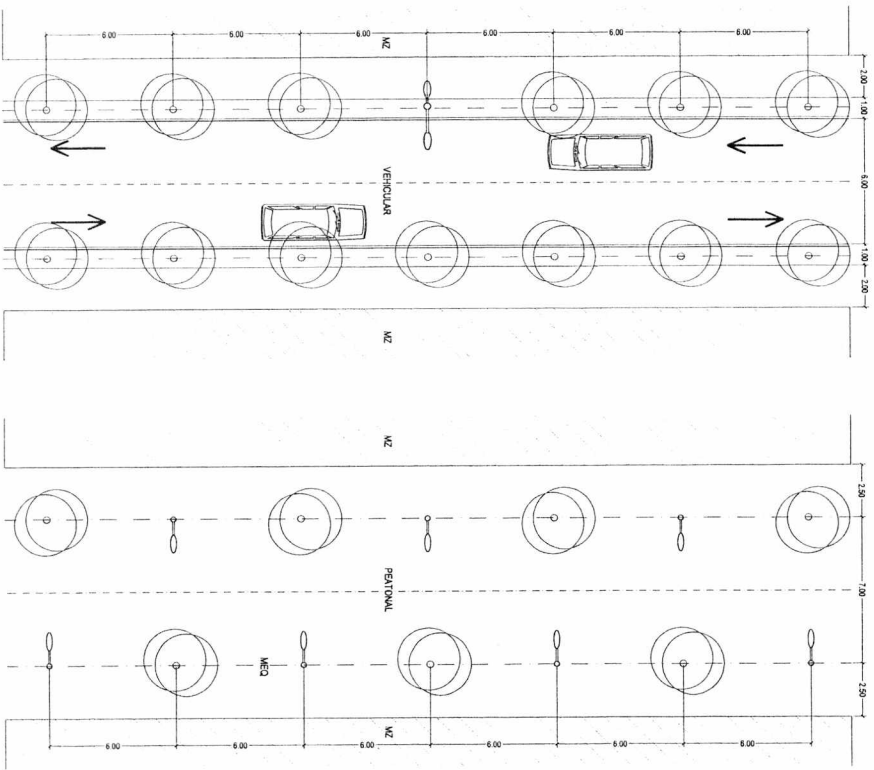
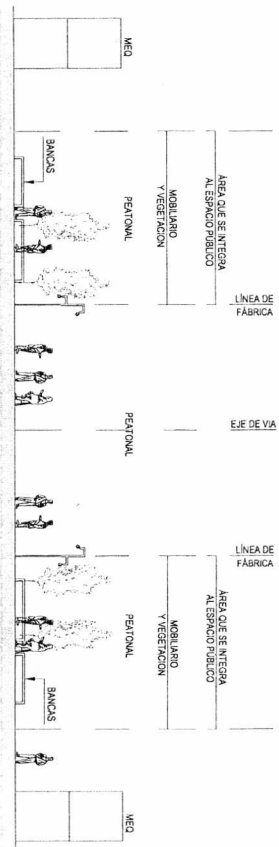
VÍA LOCAL TIPO E
(12.00 m)
CALLE 1



VÍA PEATONAL
(12.00 m)
CALLE 2



VÍA PEATONAL - PLAZA
(12.00 m)
CALLE 2



Empresa Metropolitana de Territorio Habitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARO. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA

MAYO / 2014

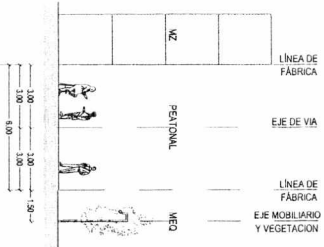
LAMINA

ESCALA

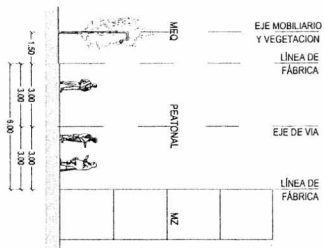
1:250

P-08

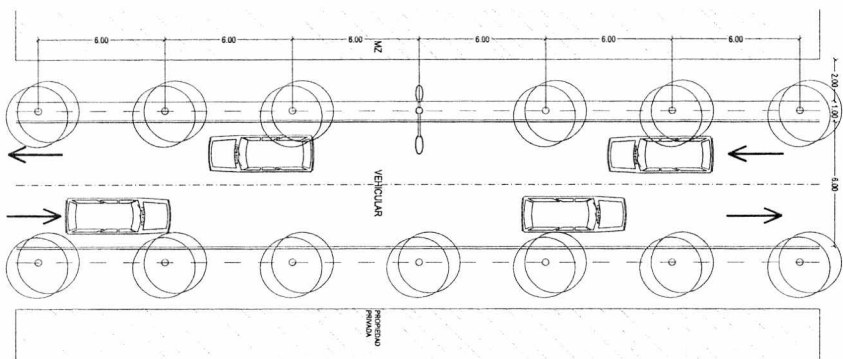
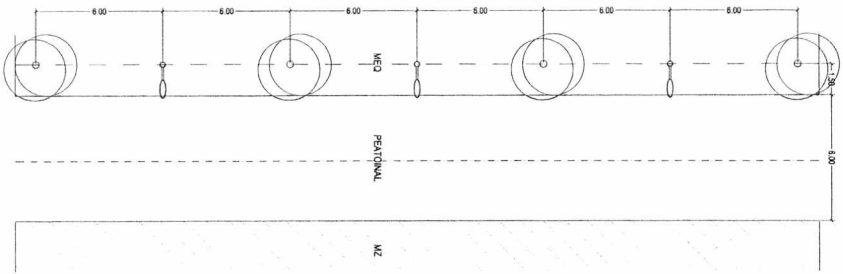
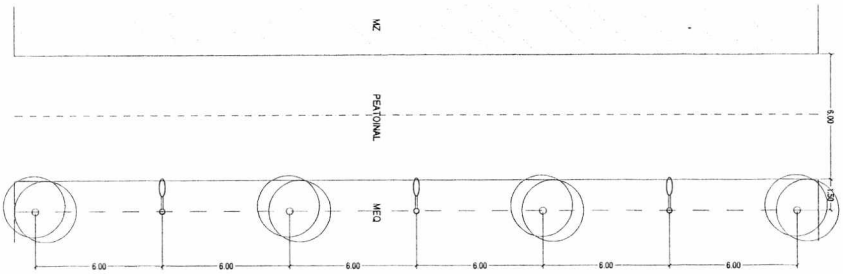
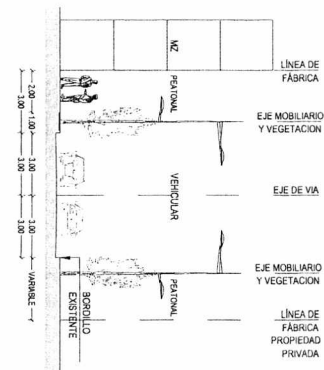
VIA PEATONAL
(6.00 m)
CALLE A



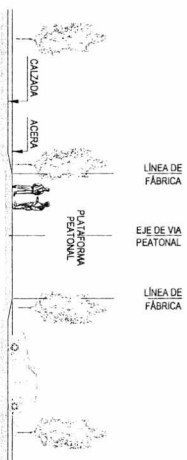
VIA PEATONAL
(6.00 m)
CALLE B



VIA LOCAL TIPO E
(12.00 m)
OSWALDO HURTADO, CALLE L Y CALLE C



CORTE LONGITUDINAL
PLATAFORMA PEATONAL



DISTRITO METROPOLITANO

Empresa Metropolitana de Territorio Hábitat y Vivienda
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

CONTIENE

PERFILES VIALES

FECHA
MAYO / 2014

LÁMINA

ESCALA
1:250

P-09

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL



"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

-  ACCESOS Y SALIDAS
-  EJES PEATONALES
-  TRANSPORTE PÚBLICO
-  PARADAS DE BUSES

CONTIENE

MOVILIDAD

FECHA

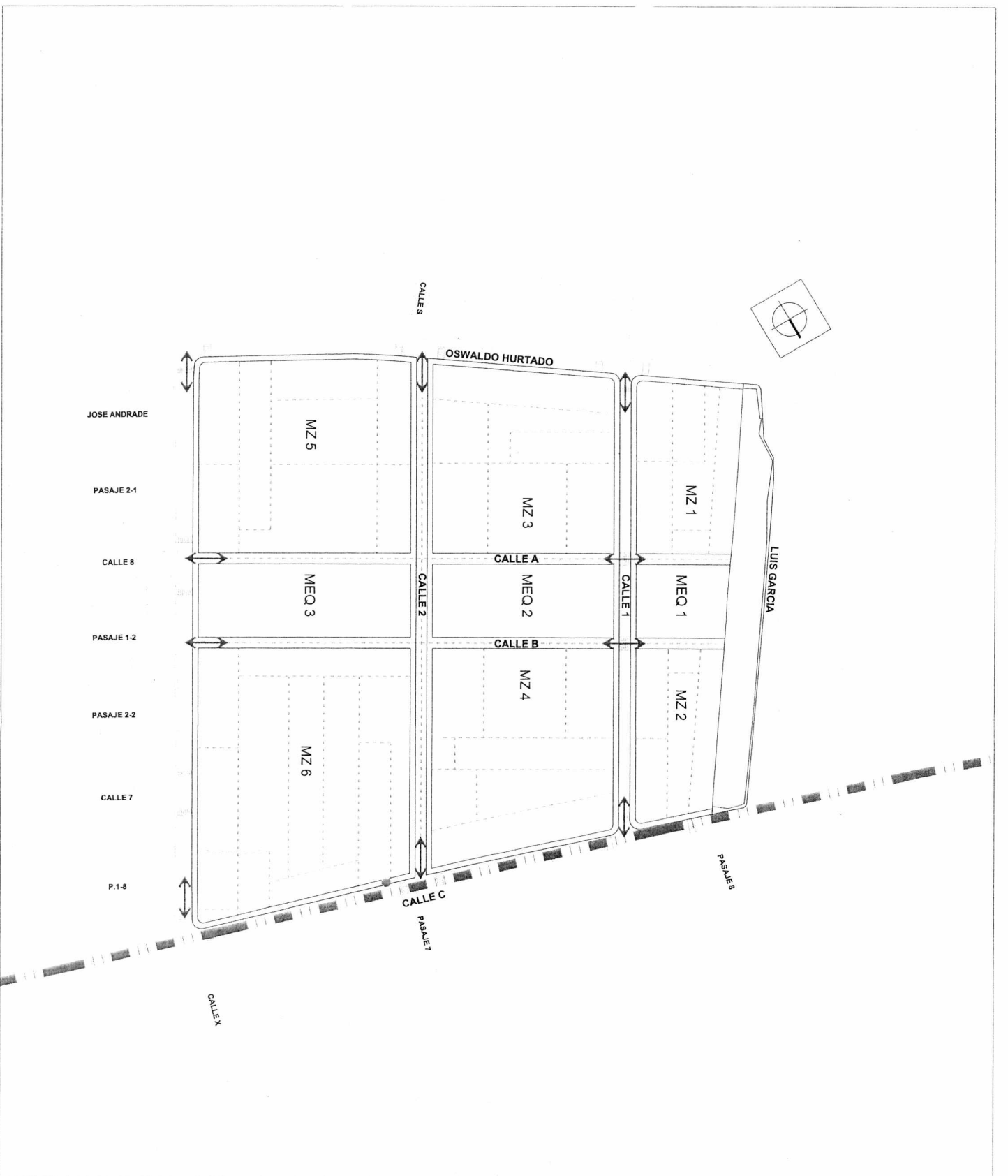
MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA

1:2000

P-10





Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"








849 VIVIENDAS

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

-  BLOQUE AISLADO
-  DUPLEX SOBRE DUPLEX
-  BLOQUE EXTENDIDO
-  CASAS 58 m2
-  CASAS 75 m2
-  EQUIPAMIENTO PRIVADO
-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO

CONTIENE

TIPOLOGIAS

FECHA

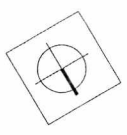
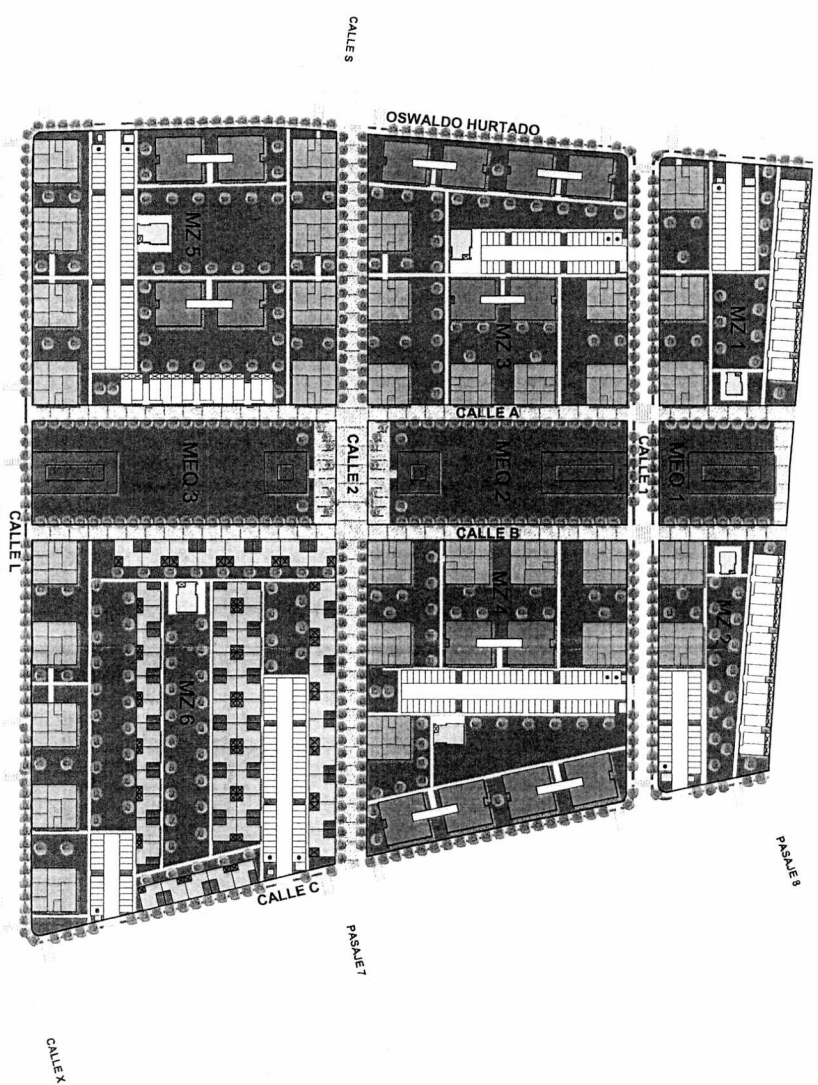
MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA

1:2000

P-12



PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

- VIVIENDA
- VIVIENDA + COMERCIO PB
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONTIENE

USOS DE SUELO

FECHA

MAYO /2014

LAMINA

ESCALA

1:2000

P-13





Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

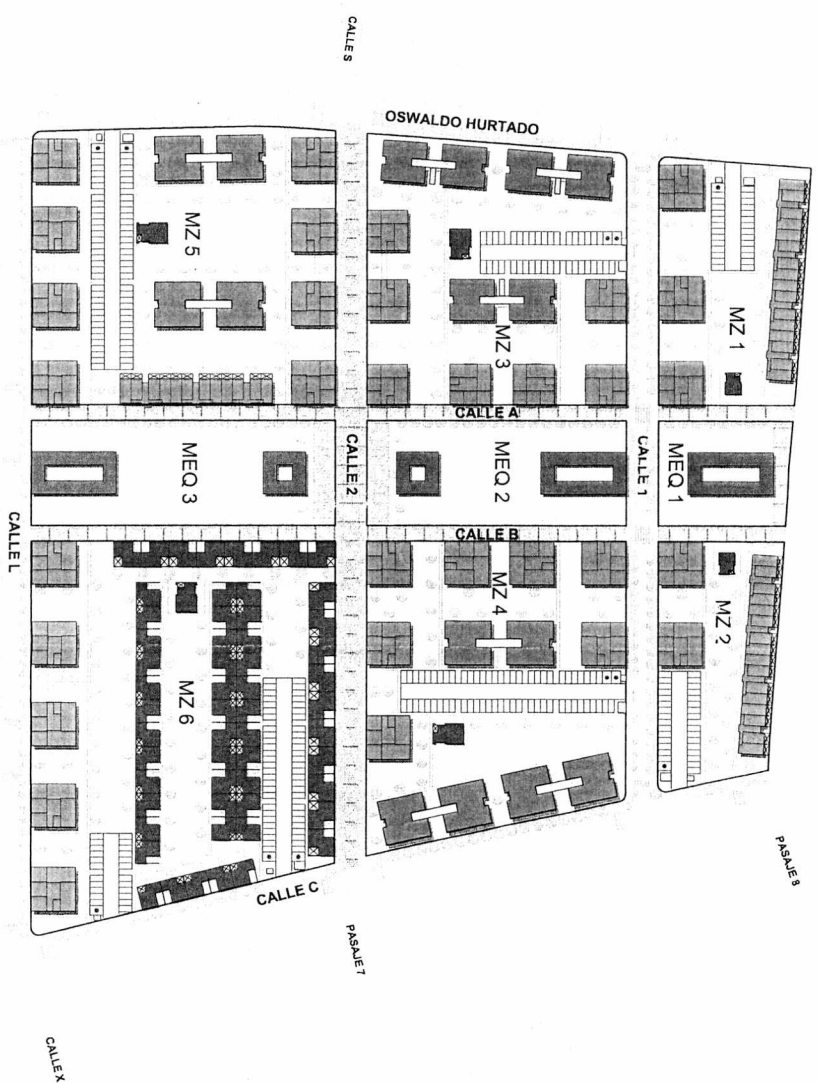
ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

- 1 PISO
- 2 PISOS
- 4 PISOS
- HASTA 3 PISOS



CONTIENE
ALTURA DE EDIFICACION

FECHA MAYO/2014	LAMINA
ESCALA 1:2000	P-14

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

- AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
- MANZANAS

CONTIENE

MANZANAS

FECHA

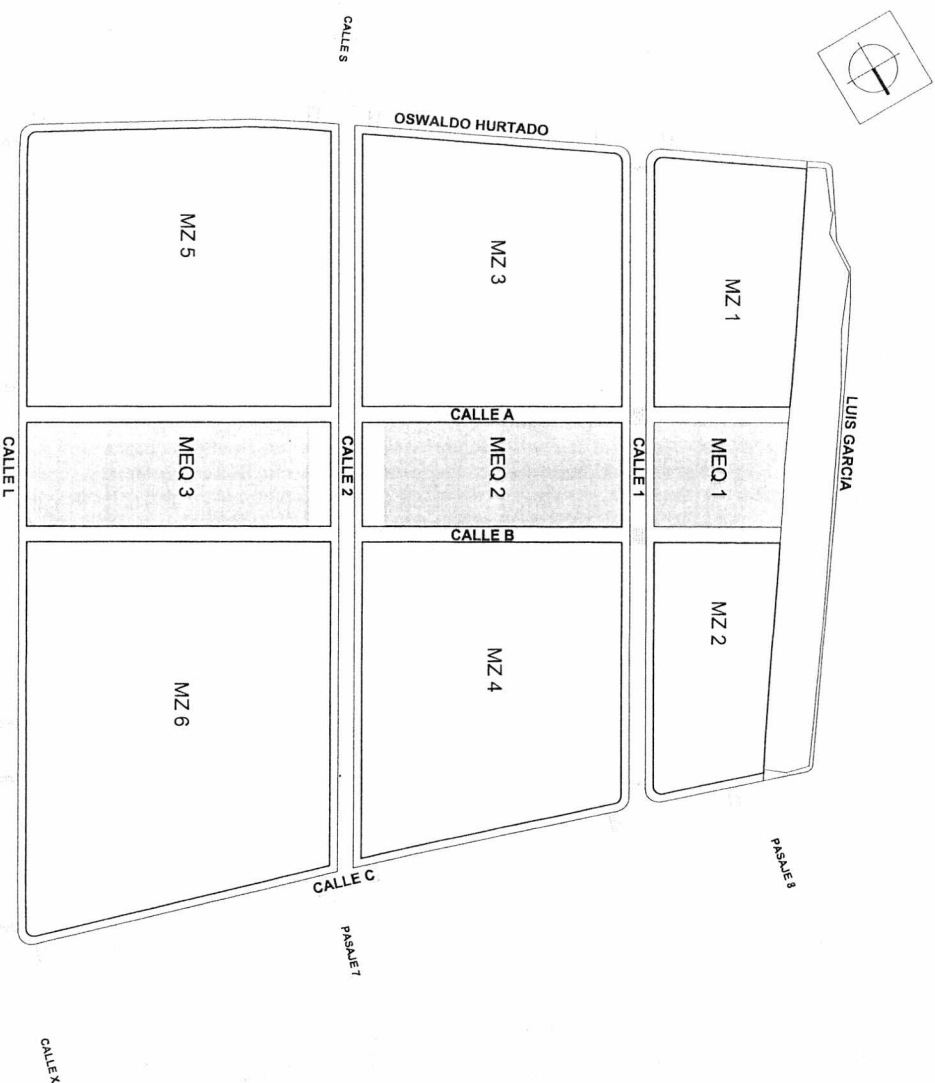
MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA

1:2000

P-15



PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva
2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARG. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

CONTIENE
EDIFICABILIDAD

FECHA
MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA
1:2000

P-16

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)
MZ 1	5.014,51
MZ 2	4.064,03
MZ 3	9.781,54
MZ 4	10.787,61
MZ 5	12.120,32
* MZ 6	15.856,61
TOTAL PROMEDIO	57.624,62

COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
35%	1.755,08	140%	7.020,31
35%	1.422,41	140%	5.689,64
35%	3.423,54	140%	13.694,16
35%	3.775,66	140%	15.102,65
35%	4.242,11	140%	16.968,45
33%	5.232,68	83%	13.160,99
35%	19.851,48	131%	71.636,20

EQUIPAMIENTO	AREA (m ²)
MEQ 1	1.946,26
MEQ 2	3.900,01
MEQ 3	4.578,69
TOTAL AREA VERDE + EQUIPAMIENTO	10.424,96

COS PLANTA BAJA (%)	A. CONSTRUCCION PLANTA BAJA (m ²)	COS TOTAL (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
25%	486,57	75%	1.459,70
25%	975,00	75%	3.510,01
25%	1.144,67	75%	4.120,82
25%	2.606,24	75%	9.090,53

* EL COS TOTAL DE ESTA MZ SE CALCULA CONSIDERANDO LA ALTURA MAXIMA DE LAS TIPOLOGIAS: TIPOLOGIA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE 4 PISOS CASAS UNIFAMILIARES MAXIMO 2 PISOS



Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda
 Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA ACOSTA

REFERENCIA:

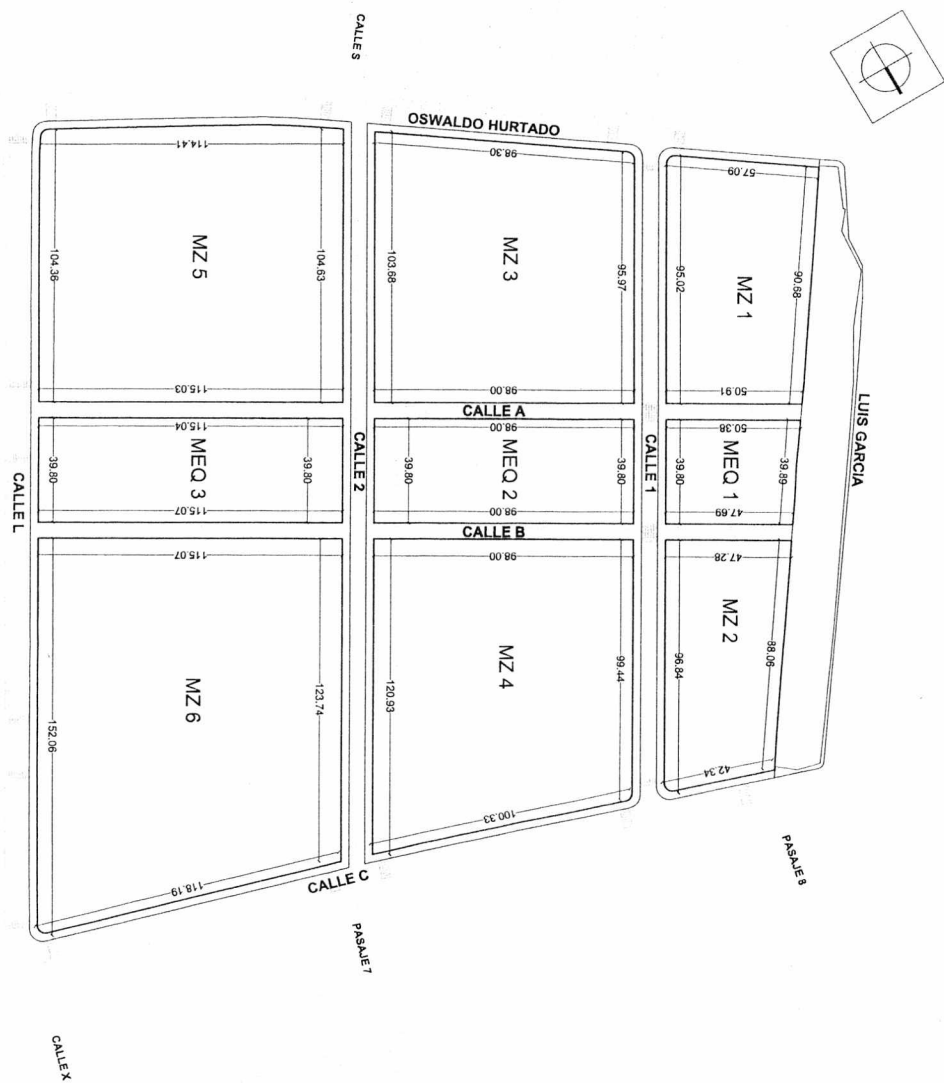
CONTENIDO:
LINDEROS

FECHA: MAYO / 2014

LAMINA

ESCALA: 1:2000

P-17





Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Secretaría de Hábitat y Vivienda

PROYECTO MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL

"SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ordenanza especial sustitutiva 2014

EMPRESA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

ARQ. KATTIA AGOSTA

REFERENCIA:

CONTIENE

LINDEROS

FECHA

MAYO 2014

LAMINA

ESCALA

1:2000

P-18

MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	PROPIETARIO	NORTE				SUR				ESTE				OESTE			
			LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	
MZ 1	4.737,58	MIMOQ	CALLE A	50,91				OSWALDO HURTADO	57,09					CALLE 1	95,02			90,68
MZ 2	4.772,65		CALLE C	42,34				CALLE 3	47,28					CALLE 1	96,84			88,06
MZ 3	9.415,77		CALLE A	98,00				OSWALDO HURTADO	98,30					CALLE 2	103,68			95,97
MZ 4	11.192,35		CALLE C	100,33				CALLE 3	98,00					CALLE 2	120,93			99,44
MZ 5	15.014,78		CALLE A	115,03				OSWALDO HURTADO	114,41					CALLE L	104,36			104,63
			CALLE C	118,19				CALLE 3	115,07					CALLE L	152,06			123,74
MANZANA	AREA POR MANZANA (m ²)	ESTADO DEL EQUIPAMIENTO	NORTE				SUR				ESTE				OESTE			
			LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	LINDERO	m	TOTAL (m)	TOTAL (m)
MEQ 1	1.669,07	A. VERDE	CALLE B	47,69				CALLE A	50,38					CALLE 1	39,80			39,89
MEQ 2	3.312,01	A. VERDE	CALLE B	98,00				CALLE A	98,00					CALLE 2	39,80			39,80
MEQ 3	3.806,94	A. VERDE	CALLE B	115,07				CALLE A	115,04					CALLE L	39,80			39,80



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,
Oficio STHV-DP-

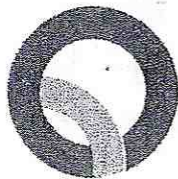
02597

Arquitecta
Kattia Acosta
GERENTE GENERAL SUBROGANTE
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
Presente.-

En contestación al oficio CT-EPMHV-1425/014, de fecha 29 de mayo del 2013, ingresado a esta dependencia con ticket 2013-064870, mediante el cual solicita se emita un informe técnico favorable previa revisión a la Propuesta de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto Urbano Arquitectónico "San Francisco de Huarca" para continuar con el proceso de aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito; se adjunta Informe Técnico.

Arq. Hugo Chacón Cobo.
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Irene Vinuesa T.	Funcionaria Técnica	24-06-2014	
Revisado por:	Arq. Pablo Ortega R.	Director de Planeamiento (e)	24-06-2014	



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

INFORME SOBRE LA ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 0328 DEL PROYECTO URBANO ARQUITÉCTONICO ESPECIAL "SAN FRANCISCO DE HUARCAY"

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de octubre de 2010 fue sancionada la Ordenanza N°0328 del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "San Francisco de Huarcaay".

Mediante Oficio CT-EPMHV-1425-014, de fecha 29 de mayo de 2014, la Arq. Kattia Acosta, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicita la emisión del Informe técnico favorable previa revisión a la Propuesta de Ordenanza Sustitutiva para continuar con el proceso de aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Se analiza el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva enviado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda quien impulsa el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "San Francisco de Huarcaay" aprobado mediante Ordenanza N°0328 sancionada el 18 de octubre de 2010, y que se implementará en uno de los predios contemplados en la Ordenanza Metropolitana N° 311.

INFORME TÉCNICO

Los artículos que han sido modificados en la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza N° 0328 son los siguientes:

Art. 16.- ACERAS.- Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse con césped y piso duro en proporción 1:2, con tolerancia +/- 10 %.

En ningún caso el ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales 1 metro será césped y 2 metros serán piso duro.

La franja de césped servirá como separación de la vía, priorizando la seguridad de los peatones y será arborizada.

Art. 18.- CERRAMIENTOS DE MANZANAS.- En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2.10 m. de altura. El cerramiento estará conformado por 50 cm de base de material sólido y hasta 1.60 m. en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

Art. 21. USOS PERMENORIZADOS.- Se plantea un proyecto polifuncional con usos equilibrados de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría de Ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- En los vecindarios: se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales, los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Plantas superiores exclusivamente residenciales.

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

2.- En áreas de equipamiento: tendrán un COS PB 25% y COS TOTAL de 75%.

Art. 24 ESTACIONAMIENTOS.-

Para vivienda se establece la dotación mínima de un' puesto por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.

Adicionalmente en el siguiente cuadro se analizaron las características del plan masa que han sido modificadas en esta Ordenanza Sustitutiva:

DELIMITACIÓN DE PREDIO

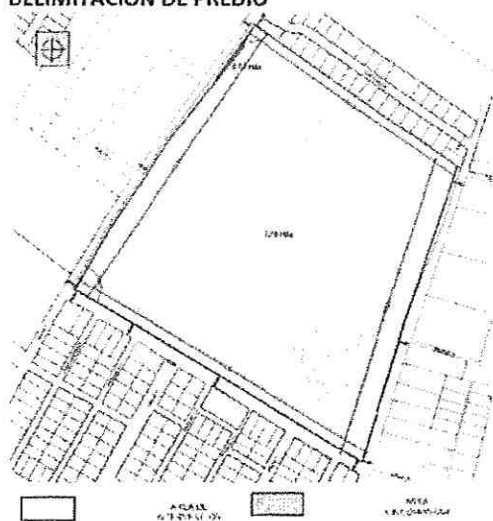


IMAGEN 01. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010
 El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial "San Francisco de Huarcaiy" se implanta en terrenos de propiedad del Municipio Metropolitano de Quito y de propiedad privada.
 El área del polígono perteneciente al Proyecto de Vivienda San Francisco de Huarcaiy era de 7.78 Has.

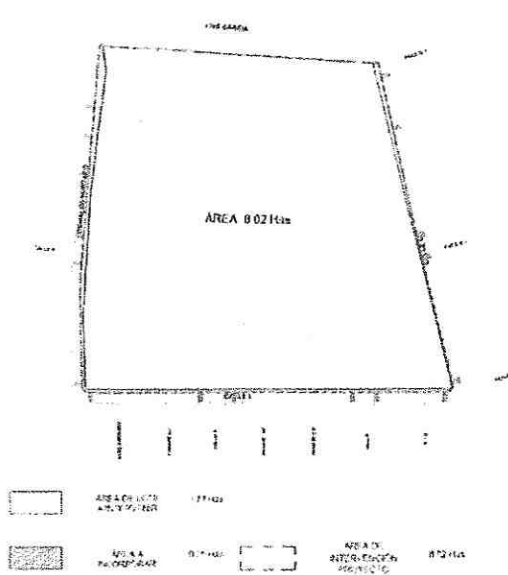


IMAGEN 02. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014
 En la Ordenanza Sustitutiva el área del polígono perteneciente al Proyecto de Vivienda San Francisco de Huarcaiy aumenta a 8.02 Has.

SISTEMA VIAL

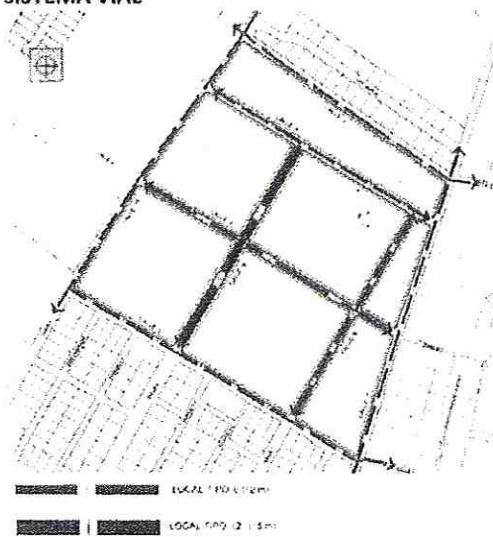


IMAGEN 03. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010
 El Sistema Vial se clasifico en dos tipos de vías.

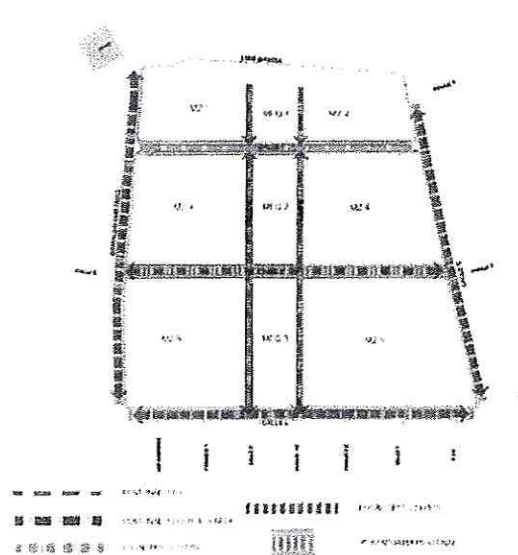
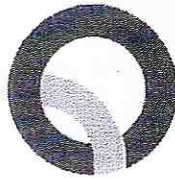


IMAGEN 04. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014
 En la Ordenanza Sustitutiva el sistema vial se clasifica en varias vías vehiculares y peatonales jerarquizadas.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO

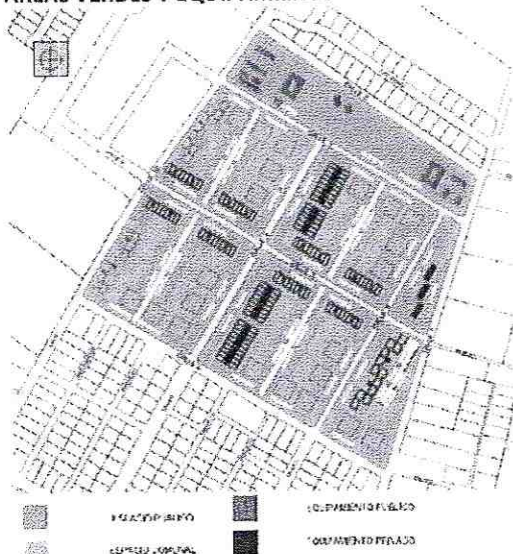


IMAGEN 05. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

El equipamiento y espacio público estaba dispuesto en la parte norte del proyecto.

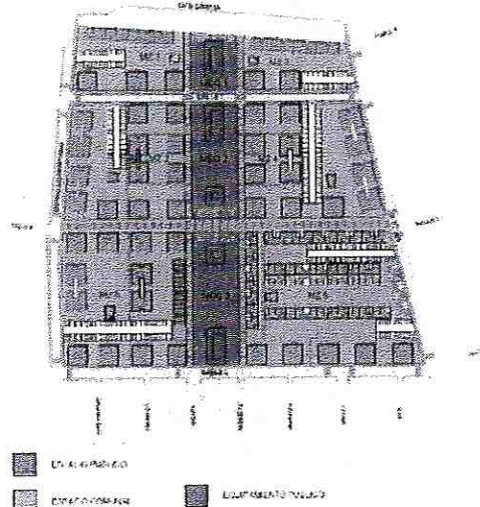


IMAGEN 06. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY-2014

Debido a la conformación de las manzanas, el equipamiento y espacio público se ha dispuesto en la parte central del proyecto con acceso directo a cada una de las manzanas que conforman el mismo. Al interior de las manzanas se ha dispuesto el espacio comunal.

MOVILIDAD

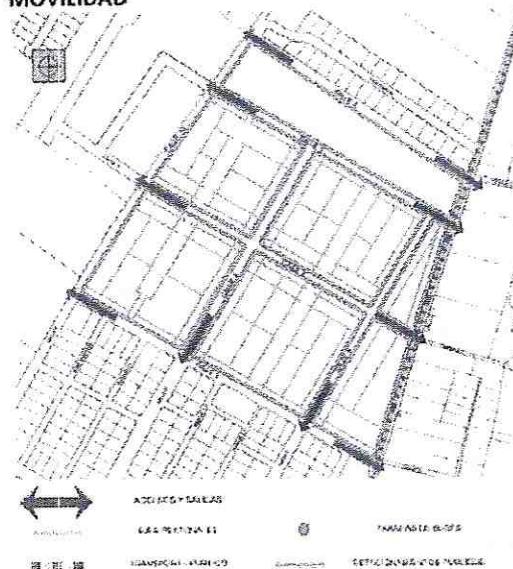


IMAGEN 07. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

Se plantea los ejes peatonales en el interior de las manzanas; accesos y salidas para cada una de las manzanas y la movilidad del transporte público.

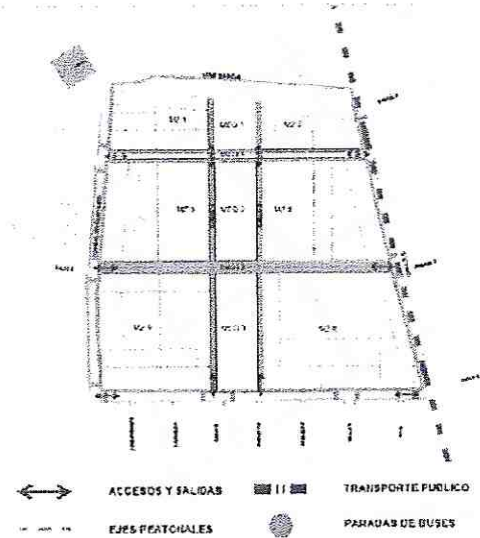
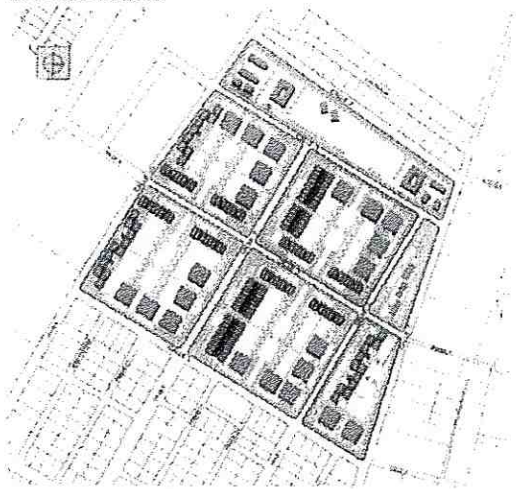


IMAGEN 08. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY-2014

Se han cambiado los ejes peatonales al interior de las manzanas, manteniendo la movilidad del transporte público.

EDIFICABILIDAD

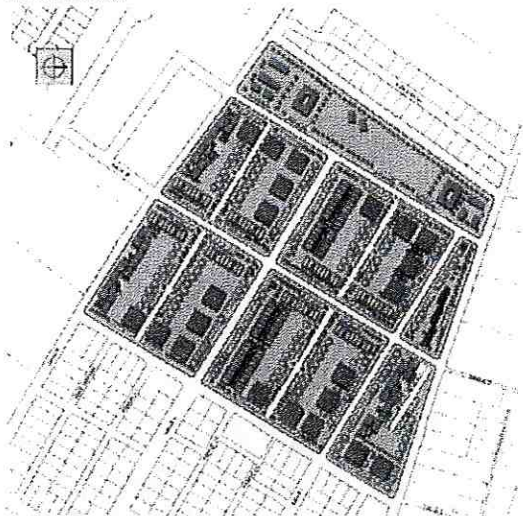


ELEMENTO EDIFICADO

IMAGEN 09. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

En esta imagen se muestra la implantación del elemento edificado formando corazones de manzana.

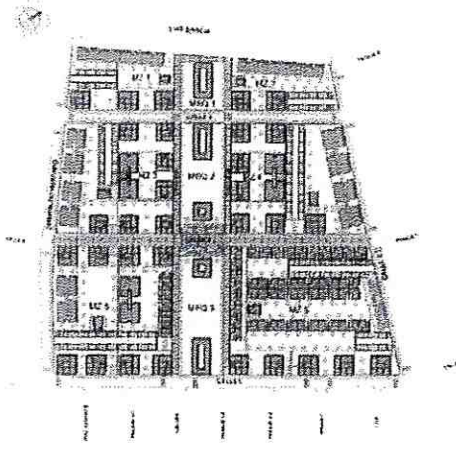
TIPOLOGÍAS



BLOQUE AISLADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR
DUPLEX SOBRE DUPLEX	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
BLOQUE EXTENDIDO	EQUIPAMIENTO PRIVADO

IMAGEN 11. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

Se proponen tipologías de viviendas unifamiliares, duplex sobre duplex y bloques: aislados y extendidos.



ELEMENTO EDIFICADO

IMAGEN 10. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014

En esta Ordenanza Sustitutiva se densifica el elemento edificado. La implantación varía en cada manzana.



BLOQUE AISLADO	CASAS 75 m ²
DUPLEX SOBRE DUPLEX	EQUIPAMIENTO PRIVADO
BLOQUE EXTENDIDO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
CASAS 58 m ²	

IMAGEN 12. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014

En esta Ordenanza Sustitutiva se mantienen las viviendas unifamiliares, dúplex sobre dúplex y bloques: aislados y extendidos y se proponen casas de 58 m² y 75 m².



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

USOS DE SUELO

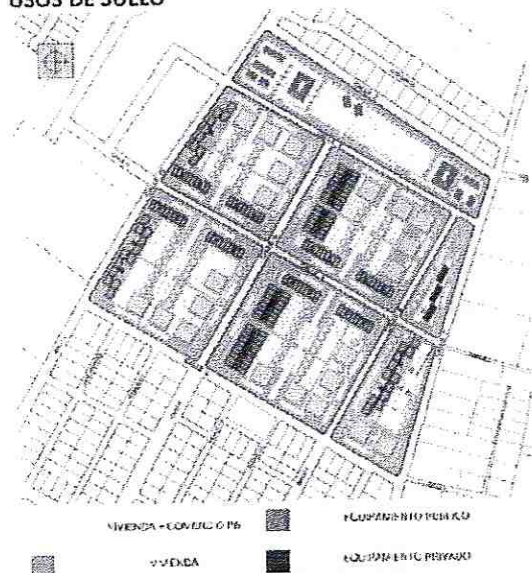


IMAGEN 13. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

En la Ordenanza 0328 se plantea un proyecto polifuncional con usos de suelo: Vivienda, Servicios, Comercio y Oficinas.

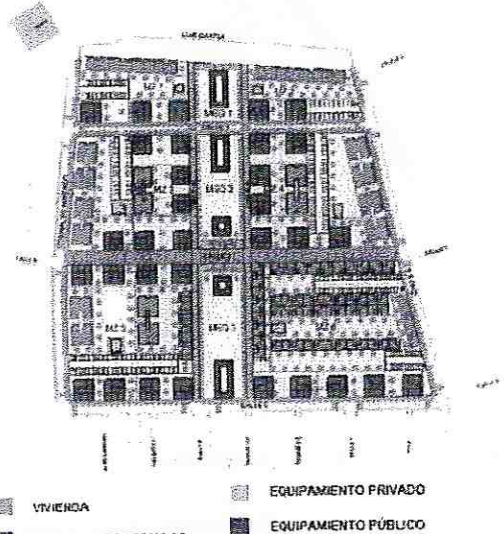


IMAGEN 14. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014

En la Ordenanza Sustitutiva se plantea los mismos usos de suelo, distribuidos de diferente forma el uso de suelo correspondiente a vivienda en cada manzana con equipamiento privado al interior de cada manzana y el equipamiento público en la parte central del polígono del proyecto.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

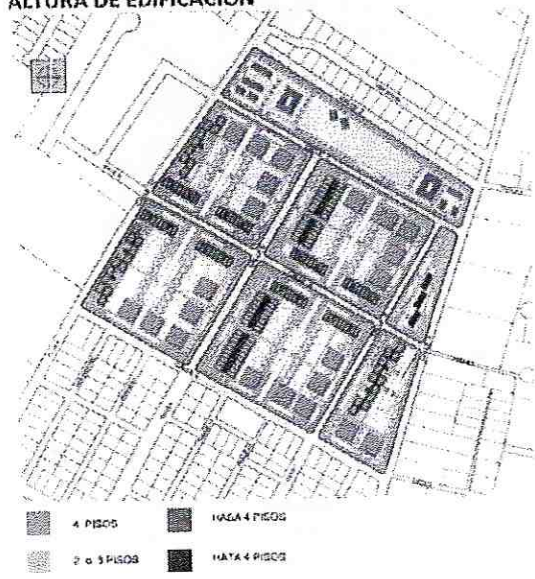


IMAGEN 15. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

En la Ordenanza 0328 se establece altura de edificaciones desde 2 a 4 pisos.

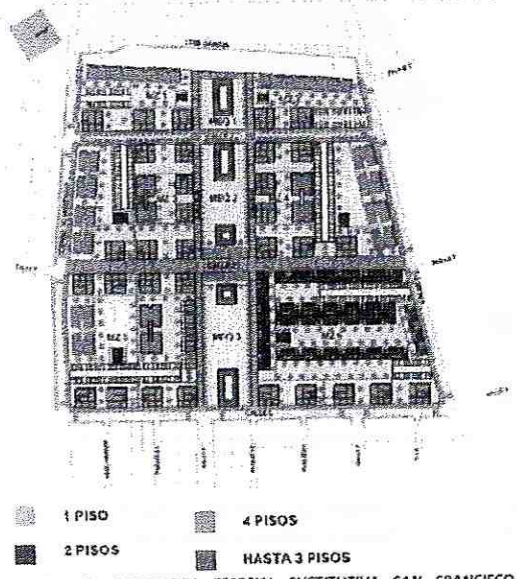
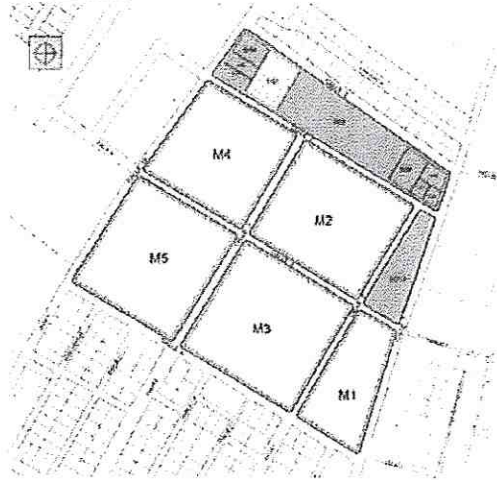


IMAGEN 16. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014

En la Ordenanza Sustitutiva se incorporan alturas de 1 a 4 pisos dispuestas en forma diferente a la Ordenanza 0328.

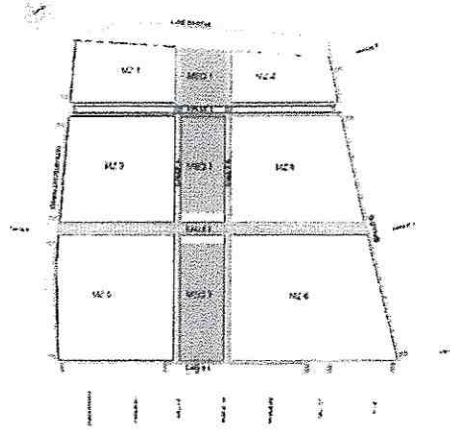
MANZANAS



AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
 AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO QUE SE TRANSFIERE A LA EMHV

IMAGEN 17. ORDENANZA 0328 SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2010

Se ha concentrado el área verde y de equipamiento MDMQ en la parte norte del polígono perteneciente al Proyecto.



AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO MDMQ
 MANZANAS

IMAGEN 18. ORDENANZA ESPECIAL SUSTITUTIVA SAN FRANCISCO DE HUARCAY -2014.

Se ha concentrado el área verde y de equipamiento MDMQ en la parte central de las manzanas.

Conclusiones:

- Los cambios generados en la Ordenanza Especial Sustitutiva "San Francisco de Huarca" se enmarca en la nueva conformación de manzanas con mejor proporción que en la Ordenanza 0328, esto permite centralizar los equipamientos, redistribuir y densificar el elemento edificado en el interior de cada manzana.
- En esta Propuesta de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto Urbano Arquitectónico "San Francisco de Huarca" se han incrementando las unidades de vivienda generando mayor oferta de unidades habitacionales.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe técnico favorable y aprueba los cambios propuestos en el Proyecto de Ordenanza Especial Sustitutiva del Proyecto Urbano Arquitectónico "San Francisco de Huarca".

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Irene Vinuesa T.	Funcionaria Técnica	24-06-2014	
Revisado por:	Arq. Pablo Ortega R.	Director de Planeamiento (e)	24-06-2014	